



Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

Acciones tuitivas estatales a favor del verdadero propietario frente a los despojos de predios por doble venta (Huacho, 2022)

Tesis

Para optar el Título Profesional de Abogado

Autoras

Karina Marisol Gómez Leandro

Tania Yanely Julca Ubaldo

Asesor

Dr. Bartolomé Eduardo Milán Matta

Huacho – Perú

2023



Reconocimiento - No Comercial – Sin Derivadas - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Reconocimiento: Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se realizaron cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera que el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con fines comerciales. **Sin Derivadas:** Si remezcla, transforma o construye sobre el material, no puede distribuir el material modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

LICENCIADA

(Resolución de Consejo Directivo N° 012-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

ESCUELA PROFESIONAL DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

INFORMACIÓN

DATOS DEL AUTOR (ES)		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	FECHA DE SUSTENTACIÓN
Gómez Leandro, Karina Marisol	73650008	12/12/2023
Julca Ubaldo, Tania Yanely	75147684	12/12/2023
DATOS DEL ASESOR		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CÓDIGO ORCID
Dr. Milán Matta, Bartolomé Eduardo	10536234	0000-0002-2256-8516
DATOS DE LOS MIEMBROS DEL JURADO- PREGRADO/MAESTRÍA/DOCTORADO		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CÓDIGO ORCID
M(o). Bailón Osorio, Oscar Alberto	31663048	0000-0002-7294-3548
Dr. Villarreal Salome, Maximo	40252721	0000-0003-1557-3138
Dra. Silva Castro, Elsa	09907053	0000-0003-1616-8898

Acciones tuitivas a favor del verdadero propietario frente a los despojos de predios por doble venta (Huacho, 2022)

INFORME DE ORIGINALIDAD

19%

INDICE DE SIMILITUD

18%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

8%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

hdl.handle.net

Fuente de Internet

4%

2

repositorio.unjfsc.edu.pe

Fuente de Internet

4%

3

core.ac.uk

Fuente de Internet

1%

4

repositorio.utp.edu.pe

Fuente de Internet

1%

5

1library.co

Fuente de Internet

1%

6

repositorio.ucv.edu.pe

Fuente de Internet

1%

7

Submitted to Universidad Andina del Cusco

Trabajo del estudiante

<1%

8

iuslatin.pe

Fuente de Internet

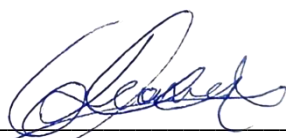
<1%

9

scc.pj.gob.pe

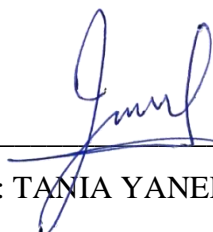
Fuente de Internet

Elaborado por:



BACHILLER: KARINA MARISOL GOMEZ LEANDRO

TESISTA



BACHILLER: TANIA YANELY JULCA UBALDO

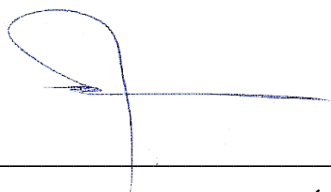
TESISTA



DR. BARTOLOMÉ EDUARDO MILÁN MATTA

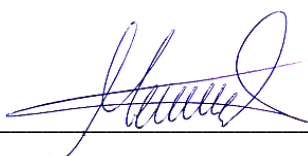
ASESOR DE TESIS

COMITÉ EVALUADOR:



Mtro. OSCAR ALBERTO BAILÓN OSORIO

PRESIDENTE



Dr. MAXIMO VILLARREAL SALOME

SECRETARIO



Dra. ELSA SILVA CASTRO

VOCAL

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación se encuentra dedicado a mis padres, quienes se esforzaron para ofrecerme una buena educación y me enseñaron con su ejemplo a ser perseverante para lograr lo que me propongo.

A mis hermanos, quienes me inspiran, apoyan y acompañan en este camino. A mi familia y amigos por su apoyo incondicional.

Karina Marisol Gómez Leandro

A mi madre Yeny y mi padre Víctor, por el sacrificio, amor, dedicación y apoyo para perseguir mis metas.

A mi hermana Chanthel por la compañía y alegría que me brinda cada día.

Tania Yanely Julca Ubaldo

AGRADECIMIENTO

Principalmente agradecer a Dios por permitirme culminar mi carrera profesional y darme fuerzas para superar cada obstáculo.

A mis padres, quienes son mi ejemplo y motivo de superación.

También agradecer a nuestro asesor por su paciencia y dedicación en brindarnos el apoyo para realización de nuestra investigación.

Por último, agradezco a la UNJFSC por acogernos en sus instalaciones y a sus docentes por brindarnos los conocimientos.

Karina Marisol Gómez Leandro

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a Dios por ser la compañía y guía en mi vida, a los docentes que remarcaron nuestra formación profesional, con sus enseñanzas, conocimientos y consejos en estos años de carrera.

A nuestro asesor Dr. Eduardo Milán Matta, por su admirable labor de docente y asesoramiento académico brindado para la elaboración de la presente tesis.

Tania Yanely Julca Ubaldo

ÍNDICE

ASESOR DE TESIS	v
COMITÉ EVALUADOR:	vi
DEDICATORIA	vii
AGRADECIMIENTO	viii
AGRADECIMIENTO	viii
ÍNDICE	ix
ÍNDICE DE TABLAS	xi
ÍNDICE DE FIGURAS	xii
RESUMEN	xiii
ABSTRACT	xiv
INTRODUCCIÓN	xv
CAPÍTULO I:	18
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	18
1.1. Descripción de la realidad problemática	18
1.2. Formulación del problema	23
1.2.1. Problema general	23
1.2.2. Problemas específicos	23
1.3. Objetivos de la investigación	23
1.3.1. Objetivo general	23
1.3.2. Objetivos específicos	23
1.4. Justificación de la investigación	24
1.4.1. Justificación teórica	24
1.4.2. Justificación metodológica	25
1.4.3. Justificación práctica	25
1.5. Delimitaciones del estudio	25
1.5.1. Delimitación espacial	25
1.5.2. Delimitación temporal	26
1.5.3. Delimitación poblacional	26
1.6. Viabilidad del estudio	26
MARCO TEÓRICO	28
2.1. Antecedentes de la investigación	28
2.1.1. Antecedentes internacionales	28
2.1.2. Antecedentes nacionales	28
2.1.3. Antecedentes locales	30
2.2. Bases Teóricas	31
2.2.1. Derecho de propiedad	31
2.2.2. Derecho de Posesión	34
2.2.3. Sistema de transferencia en el derecho de propiedad	37
2.2.4. Doble venta de bienes inmuebles	39

2.2.5. Actual configuración respecto a la protección del Tercero Adquiriente por la Fe Pública Registral	48
2.2.6. Alcances de la Ley N° 30313	51
2.2.7. Acciones Tuitivas por parte del Estado	53
2.3. Bases Filosóficas.....	65
2.4. Definición de términos básicos	67
2.5. Hipótesis	68
2.5.1. Hipótesis General.....	68
2.5.2. Hipótesis Específicas	69
CAPÍTULO III:.....	71
METODOLOGÍA	71
3.1. Diseño Metodológico	71
3.2. Población y muestra	72
3.2.1. Población de estudio	72
3.3. Métodos y Técnicas de recolección de datos	73
3.4. Técnicas para el procesamiento de la información.....	73
CAPÍTULO IV:	75
RESULTADOS.....	75
4.1. Análisis de resultados.....	75
4.2. Contrastación de Hipótesis.....	90
4.2.1. Hipótesis general	90
4.2.2. Hipótesis Específicas	91
CAPÍTULO V:.....	97
DISCUSIÓN	97
5. Discusión.....	97
CAPÍTULO VI:	98
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	98
6.1. Conclusiones	98
6.2. Recomendaciones.....	99
CAPITULO VII:	100
REFERENCIAS.....	100
5.1. Referencias Bibliográficas	100
5.2. Referencias Electrónicas	101
ANEXOS	104

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Verdadera tuición al derecho de propiedad predial inscrita	69
Tabla 2. Verdadera tuición al derecho de propiedad predial no inscrita	70
Tabla 3. Verdadera tuición al derecho de propiedad por ser un derecho humano	71
Tabla 4. Artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda la propiedad	72
Tabla 5. Artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda al verdadero propietario	73
Tabla 6. La seguridad jurídica positiva	74
Tabla 7. La seguridad jurídica estática	75
Tabla 8. Mecanismo de seguridad registral: alerta registral	76
Tabla 9. Mecanismo de seguridad registral: Inmovilización temporal de partida	77
Tabla 10. Transferencias fraudulentas	78
Tabla 11. Suplantaciones de identidad	79
Tabla 12. Transferencias sin el consentimiento del propietario	80
Tabla 13. Transferencias sin el consentimiento del poseedor	81
Tabla 14. Ineficacia indemnizatoria por parte del Estado	82
Tabla 15. Cumplimiento de la Ley N° 30313	83

ÍNDICE DE FIGURAS

Gráfico 1. Verdadera tuición al derecho de propiedad predial inscrita	69
Gráfico 2. Verdadera tuición al derecho de propiedad predial no inscrita	70
Gráfico 3. Verdadera tuición al derecho de propiedad por ser un derecho humano	71
Gráfico 4. Artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda la propiedad	72
Gráfico 5. Artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda al verdadero propietario	73
Gráfico 6. La seguridad jurídica positiva	74
Gráfico 7. La seguridad jurídica estática	75
Gráfico 8. Mecanismo de seguridad registral: alerta registral	76
Gráfico 9. Mecanismo de seguridad registral: Inmovilización temporal de partida	77
Gráfico 10. Transferencias fraudulentas	78
Gráfico 11. Suplantaciones de identidad	79
Gráfico 12. Transferencias sin el consentimiento del propietario	80
Gráfico 13. Transferencias sin el consentimiento del poseedor	81
Gráfico 14. Ineficacia indemnizatoria por parte del Estado	82
Gráfico 15. Cumplimiento de la Ley N° 30313	83

RESUMEN

Objetivo: Fundamentar de qué manera la acción tuitiva a favor del verdadero propietario es real y efectiva frente al despojo de los predios por doble venta en Huacho en el año 2022. **Métodos:** La investigación por su finalidad es de tipo **básico** dado que se ha diseñado teóricamente algunos aspectos de la realidad registral, pero sobre todo se tiene los distintos enfoques, posiciones teorías y análisis de las distintas figuras de seguridad que ha diseñado la SUNARP, por lo cual el aspecto teórico jurídico será contrastado con los resultados obtenidos según la encuesta, ya que se trata de proteger al verdadero propietario frente a una doble venta, por lo que es necesario aplicar un marco teórico existente, asimismo, contrastar el aspecto jurisprudencial ante los casos presentados hasta la actualidad, la presente investigación se encuentra dentro de una investigación de **nivel explicativo**, toda vez que trasunta la mera descripción de las variables, sino también ha realizado un análisis a fin de explicar la fenomenología; así también, la tesis se encuadra dentro del enfoque mixto Usualmente las investigaciones optan por un enfoque cualitativo y cuantitativo, sin embargo, también existen las denominadas tesis mixtas; siendo así la presente tesis se encuadra dentro del enfoque mixto (cualitativo-cuantitativo) por cuanto se analizó la realidad respecto al problema planteado, esto es la protección de la propiedad del verdadero propietario frente a los despojos de terceros que valiéndose del principio de buena fe, perjudican al titular formal y real, para lo cual se ha recurrido a distintas informaciones doctrinales, teorías, enfoques y posiciones jurisprudenciales; a la vez es cuantitativa, por cuanto, se realizó una encuesta lo cual aporta un resultado y que para su interpretación se analiza e interpreta para darle validez las hipótesis. **Resultados:** En la actualidad, pese a que se han adoptado distintas medidas de seguridad, no existe una protección total al derecho de propiedad predial, y las pretendidas seguridades jurídicas no resultan ser verdaderas acciones tuitivas en el sistema registral peruano. **Conclusión:** En la actualidad, pese a que se han adoptado distintas medidas de seguridad, no existe una protección total al derecho de propiedad predial, y las pretendidas seguridades jurídicas no resultan ser verdaderas acciones tuitivas en el sistema registral peruano.

Palabras claves: Derecho de propiedad, doble venta inmobiliaria, principio de fe pública registral, seguridad jurídica, despojo.

ABSTRACT

Objective: To substantiate how the protective action in favor of the true owner is real and effective in the face of the dispossession of the properties due to double sales in Huacho in the year 2022.

Methods: The investigation, due to its purpose, is of a basic type since it has been designed theoretically some aspects of the registration reality, analysis of the different security figures that SUNARP has designed, for which the theoretical legal aspect will be contrasted with the results obtained according to the survey, since it is about protecting the true owner against a double sale, so it is necessary to apply an existing theoretical framework, also, contrast the jurisprudential aspect in the cases presented to date, the present investigation is within an explanatory level investigation, since it will be made known not only a description of the variables, but also an analysis and explanation of them; Likewise, the thesis is framed within the mixed approach (qualitative-quantitative) the reality will be analyzed with respect to the problem posed, for which different doctrinal information, theories, approaches and jurisprudential positions have been used; At the same time, it will be quantitative, in short, a survey will be carried out among the qualified lawyers of the Illustrious Bar Association of Huaura. **Results:** Currently, despite the fact that different security measures have been adopted, there is no total protection of property property rights, and the alleged legal certainties do not turn out to be true protective actions in the Peruvian registry system. **Conclusion:** Once the research variables are correlated, it can be seen that the level of relationship between the protective actions provided by the State in favor of the true owner and the dispossession of property due to double sale of property suffered by the true owner is deficient.

Keywords: Property law, double real estate sale, principle of public faith registry, legal security, dispossession.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación abarca un estudio sobre las acciones tuitivas que el Estado debe otorgar y garantizar la protección del derecho de propiedad del verdadero propietario cuando se produce una doble venta que aún pese a la prohibición expresa de la ley, se realizan sin el consentimiento del titular, siendo esta una problemática que se suscita aun cuando el titular inscribe su derecho en los registros públicos, vulnerándose así lo establecido en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, que impide la transgresión de dicha norma, pero que pragmáticamente se manifiesta, ya que se advierte en algunas oportunidades un conflicto en el ámbito judicial, debido a los diversos criterios que adoptan los magistrados u operadores del derecho, dado que por una parte se inclinan por los adquirientes de buena fe que inscribieron dicha enajenación en los registros públicos, constatando la información inscrita incluso realizando una inspección física sobre quien ejerce la posesión del bien, este criterio se estableció en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil llevado a cabo el 28 y 29 de abril del 2022; sin embargo, se advierte que no se establecen supuestos en que el titular del predio recupere su bien y lo que es de mayor preocupación para la ciudadanía.

En nuestro país, dado que teóricamente opera la protección estática y negativa a favor del verdadero propietario para la transferencia de bienes inmuebles necesariamente se requiere el consentimiento de las partes para enajenar el bien; sin embargo, se opta por la inscripción en los registros públicos para otorgar publicidad registral, lo cual si bien debe brindar seguridad jurídica a los usuarios, se advierte que aún persiste estas acciones delictivas que vulneren el derecho de propiedad, pese a que la SUNARP ha implementado mecanismos de protección como la alerta registral, y la Ley N° 30313 “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación”, por lo tanto, no se estaría efectuando eficazmente la protección del verdadero propietario, ya que si bien la ley permite que tanto en

sede notarial y registral puedan poner en práctica la oposición cuando se encuentren ante una presunta situación delictiva, esto no se viene ejerciendo; en ese sentido, no se ampara al verdadero propietario, quien pierde su derecho de propiedad aun cuando no dio consentimiento para transferir su propiedad.

La presente investigación que se denomina: *Acciones tuitivas a favor del verdadero propietario frente a los despojos de predios por doble venta (Huacho, 2022)*, se encuentra constituido por una serie de apartados que son las siguientes:

En el Capítulo I: En este apartado se expone la realidad problemática respecto a la protección del derecho de propiedad por parte del Estado en los casos de doble venta de predios, así como el criterio que adoptan los jueces en dicha situación; asimismo, también se narra de manera precisa sus causas, las consecuencias que genera, y las alternativas que se propone, además se analizara el problema, objetivos de investigación; a su vez la justificación, delimitación y viabilidad de la presente investigación.

En el Capítulo II: Comprende el marco teórico donde desarrollamos los antecedentes del problema, internacionales, nacionales y locales, que nos permite complementar nuestra investigación; asimismo se desarrolló las bases teóricas enfocadas en nuestras variables.

En el Capítulo III: Exponemos la metodología de la investigación, y lo referente al diseño metodológico (tipo, nivel, diseño y enfoque de investigación), sobre nuestra población y muestra de estudio, así como las técnicas para la recolección y procesamiento de la información y datos.

En el Capítulo IV: En este acápite exponemos los resultados que han sido obtenidos mediante la ejecución del instrumento de recopilación de datos, los resultados han sido procesados mediante tablas y figuras con el fin de analizar de la mejor manera posible la hipótesis de la investigación.

En el Capítulo V: Se detalla lo referente a la discusión de resultados, donde se realizó un contraste entre las conclusiones de los antecedentes y los resultados que se obtuvieron.

En el capítulo VI: En este apartado se detallan las conclusiones a las que se ha arribado y se exponen las recomendaciones pertinentes.

En el Capítulo VI: En este apartado se exponen las fuentes de información, catalogados en fuentes documentales, bibliográficas, hemerográficos, documentales y electrónicas que han permitido obtener la información para fundamentar nuestra investigación. Como último acápite se tienen a los anexos, donde se tiene al instrumento de recolección de datos.

CAPÍTULO I:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

El derecho de propiedad se encuentra establecido en nuestra Constitución como uno de los derechos fundamentales, siendo, el derecho real más completo; la legislación peruana lo reconoce como un poder jurídico que otorga al titular del derecho, distintos atributos, tales como; el uso, disfrute, disposición y reivindicación. En específico, la propiedad predial está comprendida por el suelo, el subsuelo y los aires, es decir, todo lo que le resulte útil al titular, dicho propietario debe actuar teniendo en cuenta los límites que señala la ley y respetando siempre el bienestar común.

Desde una perspectiva subjetiva, la defensa del derecho de propiedad consiste en garantizar y respetar las facultades que posee el titular, y que este, disfrute de sus bienes acatando las restricciones que señala la constitución y las demás normas; a su vez, desde la dimensión objetiva, como todo Estado de Derecho, a través de la seguridad jurídica y la libertad de contratación entre las partes, se busca proteger el derecho de propiedad y resguardar el modelo económico que posee el Perú.

La exclusividad, es una característica fundamental del derecho de propiedad, se señala que esta actúa “erga omnes”, lo cual significa que es oponible a todos, entendida por ello, como una forma de seguridad jurídica y protección que posee el propietario; dicha protección, no solo abarca el derecho nacional sino también el derecho internacional, materializada a través de distintas normas debido a la importancia que conlleva no solo para

la defensa de la libertad personal del individuo, sino para el correcto desarrollo del sistema económico en la sociedad.

Contando el derecho de propiedad con la protección de normas supranacionales y nacionales, dentro de ellas, la Constitución Política, la norma de mayor jerarquía nacional, reconoce en su artículo 70° la inviolabilidad del derecho de propiedad, una característica fundamental que implica el rechazo de cualquier interferencia ilegítima que se realice en contra del titular de la propiedad.

En ese entendimiento, existiendo normas que resguardan el derecho a la propiedad y su inviolabilidad, cabe la interrogante ¿En la actualidad, fácticamente se protege al verdadero propietario frente a los despojos de predios por doble venta? La respuesta se ha dado a lo largo de la investigación, explicando que resulta ser un problema muy común en el Perú, dado que en los últimos tiempos se ha dado la doble venta de propiedad inmueble, el cual consiste en que persona venda el mismo predio a dos o más personas distintas, y las ventas fraudulentas en las que se falsifica documentos y con una identidad falsa del propietario se vende la propiedad a un tercero; estos casos ocasionan la postulación de distintos procesos judiciales, tales como nulidad de acto jurídico, reivindicación, otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad, etc.

Así desarrollando la primera variable de trabajo, se hace referencia a las acciones tutelativas que el Estado debe desprender para proteger la propiedad, sin embargo, no se estaría respaldando a cabalidad dicha tutela efectiva que según la carta magna debe brindar el Estado al verdadero propietario en los conflictos de doble venta, debido a que la seguridad que pretende otorgar el sistema registral a través de sus distintos mecanismos de protección, como el sistema de alerta registral, inmovilización temporal de partidas de predios, y otros, no resultan ser suficiente para proteger al verdadero titular, a ello se suman los diferentes

criterios que se adoptan en el ámbito judicial al momento de solucionar este tipo de conflictos, lo cual pone en duda la protección brindada al verdadero titular; siendo que por una parte se indica que debe preferirse a los adquirentes que inscribieron en los Registros Públicos su derecho a la propiedad y la otra señala que debe preferirse a aquellos que pese a no haber inscrito su derecho, demuestran haber adquirido antes el inmueble mediante documento de fecha y aunado a ello mantienen la posesión.

Esta problemática de vulneración al derecho de propiedad, se suele presentar principalmente debido a que, a pesar de que el sistema de transferencia de la propiedad en el Perú sea consensual, es decir que se requiera sólo el acuerdo entre las partes, para que esta transferencia en realidad este embestida de seguridad jurídica, se hace necesario recurrir a la inscripción registral, lo cual implica un mayor gasto económico y de tiempo, tanto para la legalización de firmas ante notario como para finalmente inscribir en los registros públicos, gran parte de la población a veces, por necesidad económica o por falta de conocimiento y asesoría, opta por realizar un simple documento privado, debido a que muchas veces lo principal para la población es tener un lugar en el que vivir, dejando de lado las formalidades para otorgar seguridad a su derecho adquirido. Pero, los constantes casos de fraude inmobiliario, así como la suplantación de identidad ponen en duda la eficiencia que puede representar el sistema registral en nuestro país, ya que se dan casos en las que se observa el aprovechamiento y abuso por parte de algunas personas que maliciosamente transfieren la propiedad, sin que el verdadero titular tenga conocimiento de tal acto.

Asimismo, como consecuencia de esta problemática, surge un enfrentamiento entre el verdadero titular y el derecho que ampara al tercero adquirente por la fe pública registral, no tenemos una norma que establezca ese supuesto y otorgue una solución clara, dado que no se encuentra uniformidad dentro de la jurisprudencia ni en la doctrina. Es así que, dicha preocupación originó que en el último Pleno Jurisdiccional, se analizara el tema respecto a la

protección del derecho que posee el tercero adquirente mediante la fe pública registral, concluyendo que esta protección que se encuentra regulada en el art. 2014° del Código Civil, debe ser comprendida e interpretada de manera objetiva, no siendo suficiente la sola manifestación sino la exigencia de desvirtuar la sospecha sobre la inexactitud del registro y la constatación respecto a la posesión del inmueble.

Por ello, surge la interrogante ¿Se está respetando aquel acuerdo plenario y protegiendo al verdadero propietario? la respuesta sería que no, pues observando la realidad se tiene que las decisiones judiciales y opiniones en la doctrina siguen siendo distintas, lo cual se deba en parte a la falta de carácter legal y jurisprudencial de dicho pleno.

Dentro de las consecuencias o efectos negativos que se genera por la doble venta y la venta fraudulenta de inmuebles es que, a nivel social, al verse debilitada la protección de los derechos del adquirente, ocasiona a su vez que las personas no puedan gozar de sus derechos fundamentales a plenitud. A nivel económico también se generan diferentes problemas, ya que dada la desconfianza que genera las transferencias de predios en nuestro ordenamiento jurídico, existen menos posibilidades o incentivos para el uso de los recursos, creando una situación inestable en el sistema económico. Además de ello, a nivel jurisdiccional la problemática que se ocasiona se ve reflejada en la cantidad de procesos que se inician en las distintas cortes, siendo mayormente demandas tramitadas respecto a nulidad de acto jurídico, prescripción adquisitiva, mejor derecho de propiedad, etc. Es así, que frente a esta situación de desprotección en la que se encuentra gran parte de los propietarios que son despojados de sus predios, resulta importante plantear algunas alternativas de solución con el fin de establecer y plantear el criterio jurisprudencial más pertinente que se debería considerar para resolver los conflictos presentados por la doble venta de predios y venta fraudulenta, así también contribuir con criterios de tipo doctrinal.

La presente investigación asume la posesión que se debe dar la preferencia correspondiente al verdadero titular registral cuando se presenten casos de venta fraudulenta o doble venta de inmueble, si bien también se debe proteger el derecho del tercero registral, esta protección debe ir de la mano con la observancia de los presupuestos del art. 2014° y agregado a ello la constatación de la actual posesión del predio a adquirir.

Las transferencias de inmuebles en el Perú siguen el sistema francés, en el que basta el acuerdo de voluntades entre las partes para llevarse a cabo la transferencia, la cual es muy distinta del sistema alemán, donde es indispensable la inscripción de las transferencias para la constitución del derecho de propiedad; por lo cual, en el Perú la inscripción registral de la transferencia de predios es netamente declarativa, dado que se reconoce el derecho que ya ha sido obtenido con el acuerdo de voluntades.

Por otro lado, se encuentra regulado mediante la Ley N° 30313, el mecanismo de protección que permite la defensa de nuevas inscripciones registrales que se encuentren en trámite, pudiendo el titular oponerse a ello en los casos en los que suplante la identidad o se falsifique los documentos; sin embargo, dicha norma no está siendo lo suficiente efectiva como para evitar que se sigan presentando estos casos de ventas fraudulentas.

En esta investigación la propuesta y alternativa de solución es que, se ampare siempre al verdadero propietario, dado que la Constitución del Estado así lo prevé, por lo que debe hacerse efectiva la tuición del derecho de propiedad predial, porque la norma de jerarquía mayor, así lo estima; siendo además obligación del Estado resarcir económicamente a quien resulte perjudicado por una doble venta, esto es el adquirente de buena fe, pero nunca debe perder su derecho de propiedad el propietario que no transfirió su propiedad.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

P.G.: ¿De qué manera el Estado despliega acciones tuitivas a favor del verdadero propietario frente al despojo de los predios por doble venta en Huacho en el año 2022?

1.2.2. Problemas específicos

P.E.1: ¿De qué forma el orden de prelación señalado en el artículo 1135° del Código Civil protege al verdadero propietario frente al despojo de predios por doble venta en Huacho en el año 2022?

P.E.2: ¿En qué medida la inviolabilidad de propiedad que promociona el Estado, protege al verdadero propietario frente a transferencias fraudulentas como la doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2022?

P.E.3: ¿De qué forma el Estado asume una responsabilidad civil indemnizatoria frente al despojo que sufren los verdaderos propietarios de inmuebles en Huacho en el año 2022?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

OG: Fundamentar de qué manera el Estado despliega acciones tuitivas a favor del verdadero propietario frente al despojo de los predios por doble venta en Huacho en el año 2022.

1.3.2. Objetivos específicos

O.E.1: Fundamentar de qué forma el orden de prelación señalado en el artículo 1135° del Código Civil protege a verdadero propietario frente al despojo de predios por doble venta en Huacho en el año 2022.

O.E.2: Determinar en qué medida la inviolabilidad de propiedad que promociona el Estado, protege al verdadero propietario frente a transferencias fraudulentas como la doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2022.

O.E.3: Explicar de qué forma el Estado asume una responsabilidad civil indemnizatoria frente a los despojos que sufren los verdaderos propietarios de inmuebles en Huacho en el año 2022.

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Justificación teórica

Respecto a la justificación teórica se basa en la problemática existente que representa un porcentaje alto de la carga en los procesos judiciales, siendo que, existe un gran número de víctimas de fraudes en la venta de predios, produciéndose la doble venta de un mismo inmueble, de tal manera que esta situación genera que tenga dos o más propietarios o adquirientes; por lo que al trasladarse esta problemática en un ámbito judicial, se advierte que los jueces resuelven adoptando el criterio que prevalece al tercero de buena fe frente al titular de la propiedad que no dio su consentimiento para transferir su bien, lo cual no está garantizando la protección del verdadero propietario; por lo que, la investigación se fundamenta en analizar si es efectiva las acciones tuitivas del Estado para la protección del verdadero propietario y que criterio debería adoptarse en sede judicial.

Por tanto, la importancia de nuestra investigación radica en que resulta ser un aporte fundamental para nuestra sociedad actual, lo adecuado sería que nuestra legislación garantice que se proteja el derecho de propiedad, asimismo, radica en la relevancia social que supone analizar la problemática y el alcance de la aplicación del criterio antes mencionado.

1.4.2. Justificación metodológica

Por otro lado, se encuentra la justificación metodológica que se basa en un estudio desde la perspectiva explicativa, acatando las directrices establecidas por nuestra institución, asimismo, siendo que la investigación se basa en las acciones tuitivas a favor del verdadero propietario frente al despojo en casos de doble venta, tiene como objetivo que se garantice la protección de manera eficaz del derecho de propiedad del verdadero propietario; por lo que se analizó la doctrina y jurisprudencia, a fin de obtener un vasto conocimiento respecto a la materia, empleando las herramientas metodológicas para consolidar lo recabado, y clasificando la información necesaria para luego estructurarlo en nuestro proyecto, de manera que, sea apto para la lectura del público interesado.

1.4.3. Justificación práctica

Esta investigación tiene como justificación práctica que se proteja al verdadero propietario en los casos actuales presentados por la doble venta de predios, y se evite la vulneración de un derecho fundamental, lo cual resulta necesario establecer un criterio para determinar el mejor derecho de propiedad entre el tercero de buena fe y el titular de la propiedad, a fin de que sea aplicada por los jueces civiles; por tanto, la presente investigación señala los conceptos esenciales que serán de gran importancia para nuestra normativa legal, asimismo, también encuentra su justificación práctica en la solución que se presenta para generar seguridad jurídica en las decisiones judiciales.

1.5. Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

La investigación se llevó a cabo en la ciudad de Huacho, por lo que la delimitación espacial de nuestro campo de estudio pertenece al ámbito local.

1.5.2. Delimitación temporal

El proceso de nuestra investigación se realizó desde el mes de septiembre hasta diciembre del año 2022.

1.5.3. Delimitación poblacional

La investigación se desarrolló con el aporte de la población del distrito de Huacho, donde la opinión sobre el tema de investigación resulta importante, están incluidos en esta investigación los abogados habilitados adscritos al Colegio de Abogados de Huaura.

1.6. Viabilidad del estudio

Esta investigación es viable y basada en la doctrina, teorías y principios, habiéndose empleado correctamente las herramientas metodológicas, que hizo posible la elaboración de un análisis y estudio adecuado; por tanto, puede ser utilizado como referencia para avalar estudios posteriores. Asimismo, siendo que actualmente es alto el porcentaje de carga procesal generado por la doble venta de predios y otras acciones delictivas que vulneran el derecho de propiedad, lo cual origina la apertura de diferentes procesos judiciales, es factible la aplicación del presente estudio para establecer un criterio adecuado para resolver estos casos y correctamente al verdadero propietario, a fin de preservar y proteger el derecho de propiedad del verdadero titular del bien inmueble.

Asimismo, este proyecto se hace posible después de una vasta investigación sobre la materia, lo cual consiste en la recopilación de información para obtener un fundamento fáctico y jurídico, por tanto, se estima un periodo de 04 meses para concluir este proyecto. De igual forma, respecto a los gastos generados en este trabajo de investigación, se advierte que fue cubierto por el capital reunido, lo cual fue suficiente debido que también se ha recurrido a información obtenida en libros electrónicos, páginas web, videos, por tanto, dichos gastos económicos van dirigido a la extracción de información de libros físicos, así como de datos a través de las entrevistas y encuestas, lo que deberá ser necesario para la consolidación de

nuestro proyecto.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales

Molina (2012) en su tesis titulada “Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles”, realizado en la ciudad de Barranquilla – Atlántico – Colombia”, presentado a la Universidad del Norte División de Ciencias Jurídicas, concluyó que, la transferencia de inmueble se perfecciona con la inscripción del derecho en los registros, a fin de ofrecer seguridad jurídica; no obstante, indica que hay otra postura que adoptan los pronunciamientos jurisprudenciales, en los cuales los magistrados no han sido uniformes respecto al criterio antes mencionado.

Sistiaga (2018) en su tesis titulada “La doble venta: Conflicto adquisitivo y atribución de la propiedad”, realizado en el país de España, presentado a la Universidad de Oviedo, concluyó que, el conflicto de la doble venta se produce porque no es necesario que el comprador tenga que inscribir dicha transferencia en los registros públicos.

En esta investigación si bien se advierte que la legislación española establece dar prioridad a la inscripción registral, también hace referencia que la jurisprudencia y doctrina no ha sido homogéneo en la aplicación del artículo 1473° del C.C.; además que tampoco se han brindado mecanismos suficientes para la protección del adquirente que no inscribe su derecho en los registros, siendo que tampoco establece una forma de reparación concreta para resarcir el perjuicio provocado.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Sevillano (2018) en su tesis titulada “Fraude en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú”, realizado en la ciudad de Lima, presentado a la Universidad Inca Garcilaso de la Vega,

concluyó que, en el tráfico jurídico de bienes inmuebles se debe considerar a la posesión como la debilidad de las personas que cometen este acto ilícito, indicando que al ejercerse la posesión del bien se puede verificar que el comprador se comporta como verdadero propietario, por lo que, se debe actuar prevaleciendo la realidad física y no solamente guiados por el registro.

En la investigación antes mencionada se hace referencia que lo establecido por nuestro Código Civil indica un carácter consensualista, siendo que solo basta que las partes expresen su voluntad en la celebración de un acto jurídico para perfeccionar la transferencia de un bien inmueble, y la inscripción registral vendría a considerarse como una formalidad de carácter declarativo; por lo que, el autor advierte que no son eficaces los mecanismos que ha establecido nuestro sistema jurídico para lidiar eficazmente el fraude inmobiliario.

Lavado y Mendoza (2019) en su tesis titulada “Seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la Oficina Registral N° VIII Sede Huancayo – 2018”, realizado en la ciudad de Huancayo, presentado a la Universidad Peruana Los Andes, concluyó que, existe un 95% de confianza en la inscripción constitutiva, lo cual refieren que da seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad.

El autor nos menciona que se debe adoptar el sistema de inscripción constitutiva para que se pueda evitar los actos delictivos que vienen vulnerando el derecho de propiedad; siendo que por sí solo lo que establece el artículo 949 del Código Civil no ofrece seguridad jurídica en la transferencia de bienes; por lo que, no se encuentra protegiendo eficazmente esta situación; sin embargo, se advierte que cuando el titular inscribe su propiedad en los registros públicos también puede afrontar situaciones donde se vulnera su derecho, siendo que actualmente existen muchos casos de transferencias fraudulentas, suplantación de identidad, etc., pese que se han adoptado mecanismos de protección por parte de la SUNARP.

Távora (2022) en su tesis titulada “El impacto de la Ley N.º 30313 sobre la seguridad de tráfico en la transferencia de predios”, realizado en la ciudad de Lima, presentado a la Universidad de Lima, concluyó que, la Ley 30313 no se encuentra cumpliendo con su objetivo propuesto respecto al fraude registral, señalando que no reviste de protección al verdadero titular del bien, y hace que el tercero de buena fe efectúe mayores gastos de transacción.

El autor nos menciona que se brinda un respaldo jurídico al tercero adquirente, siendo que los magistrados normalmente resuelven a favor de este cuando no se corrobora que han actuado de mala fe, y para ello solo realizará una evaluación de la inscripción; por tanto, se estaría brindando solo una seguridad jurídica objetiva, lo cual deja en estado de indefensión al verdadero propietario; asimismo, se advierte que se sacrifica a este último porque no señala ningún supuesto para la recuperación de su bien inmueble o de resarcimiento; por lo que, debería establecerse políticas o mecanismos este objetivo.

2.1.3. Antecedentes locales

Mayta (2021) en su tesis titulada “Impacto de la Ley N.º 30313 en el tratamiento del tercero de buena fe registral en el distrito Huacho - año 2017”, realizado en la ciudad de Huacho, presentado a la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, concluyó que, se transgrede el derecho del verdadero propietario cuando se brinda seguridad jurídica a los terceros compradores de buena fe en los casos de transferencias fraudulentas, ya que no se aplica la Ley N.º 30313 al elaborarse las escrituras públicas en sede notarial; asimismo, tampoco se realiza una correcta evaluación de los documento al momento de inscribirse en los registros públicos.

La autora hace mención sobre la aplicación de la Ley N.º 30313 respecto a los terceros de buena fe, indicando que en la actualidad se observan diversas actividades ilícitas que

afectan el derecho de propiedad; y si bien esta ley busca proteger al verdadero propietario, se da cierta contradicción cuando indica que este pierde su derecho cuando se demuestra que la tercera persona que adquiere dicho inmueble de buena fe; por lo tanto, resalta la situación de indefensión del propietario ante estos casos, más aún cuando no se pone en práctica la oposición que establece la ley para cuando se advierta una presunta actividad delictiva.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Derecho de propiedad

El Derecho Romano consideraba a la propiedad como la más completa pertenencia personal de las cosas, que no solo estaba vinculada a la titularidad de los fundos, sino también respecto a la familia y al paterfamilias. Como señala LÓPEZ, I. (2017) existían distintas denominaciones para definir a la propiedad, siendo la primera el término *mancipium* referente a la potestad que tenía el paterfamilias sobre las personas y la cosa, el término *dominiun* que surge a finales de la República y está referida al poder del propietario, y por último el término *proprietas* que dista del significado actual de la propiedad, ya que hacía referencia al uso y disfrute por otra persona.

El derecho de propiedad conforme al avance de las épocas y agregado también los distintos factores sociales, culturales y económicos, ha ido variando su contenido y significado; en el Derecho Romano se otorgaba carácter perpetuo, exclusivo y absoluto, en la actualidad estas características son cuestionadas dependiendo de la perspectiva analizada.

En la legislación peruana, se define la propiedad como un poder jurídico, que otorga la potestad de disponer, usar, disfrutar y reivindicar el bien, desde un marco constitucional se le reconoce como un derecho fundamental, otorgándole carácter inviolable; por lo cual, se entiende que el Estado garantiza que el derecho de propiedad se debe ejercer respetando los límites y procurando el bien común.

Para González (2012), se define al derecho de propiedad como un derecho real respecto de un bien, el cual, implica un contenido económico o una utilidad a favor del titular, quien tendrá la potestad de disponer, gozar, usar y reivindicar; pero teniendo en cuenta que el ejercicio de este derecho debe ser realizado respetando las limitaciones que señala la Constitución y demás normas; dado que se dan situaciones donde la ley crea distintas figuras jurídicas con las cuales se podría ver restringida el derecho de propiedad, como sucede con la expropiación e incautación.

Gomes (2012) indica que, para la conceptualización del derecho de propiedad, es importante tener en cuenta tres criterios; una respecto a la supeditación de una persona respecto a la cosa; otra respecto al criterio analítico que consiste en el uso, disfrute y disposición; y por último a las características que posee, esto es complejo, absoluto, perpetuo y exclusivo. Significando ello, que el derecho de propiedad no solo implica tener acceso a la propiedad, sino que, también implica que ninguna otra persona pueda transgredir ese derecho, es decir es inviolable, pero existiendo excepciones a esa característica, como la expropiación, que solo se lleva a cabo en situaciones de seguridad jurídica y necesidad pública, las cuales deben estar debidamente declaradas por ley.

Por su parte Moccio (2015) destaca que la propiedad es un ente impregnado en un marco histórico y cultural, el cual está revestido de un conjunto de expectativas, convicciones y valores que lo llevan a convertirse en una construcción social; por ello, al hablar del derecho de propiedad siempre estará ligado estrechamente con lo económico y social, llevándose a la conclusión en distintas interpretaciones que es el poder jurídico ejercido por una persona respecto a un bien, dando origen a distintas facultades que se reconocen en el sistema jurídico peruano.

2.2.1.1. Características

Avendaño (2017) destacan la amplitud del derecho de propiedad, en cuanto hace posible que el titular goce de distintas facultades que se le otorgan, siendo las características principales del mencionado derecho las siguientes:

- Derecho real

A pesar de haber surgido cronológicamente primero la posesión, el derecho de propiedad destaca siendo un derecho real principal frente al resto. El derecho de propiedad origina una relación directa del titular respecto al bien, otorgándole el poder respecto a la cosa y oponibilidad contra todos (erga omnes). El derecho de propiedad destaca del resto de los derechos reales, por otorgar al titular la totalidad de potestades respecto del bien. ya que el resto de los derechos reales son relativos y limitativos en cuanto a las facultades que se le atribuye al titular.

- Derecho absoluto

Esta característica encuentra su significado en que, mediante la propiedad se brinda al titular el total de las facultades que poseen los derechos reales, tales como usar, disfrutar y disponer del bien; ya que estas facultades en conjunto solo son conferidas a este derecho, radica en esto su carácter absoluto, pero también en que mediante este derecho de propiedad no se permite o no se da lugar para otro titular respecto al mismo bien.

Respecto a esta característica, el Tribunal Constitucional señala que no se puede ver al derecho de propiedad como un derecho absoluto, como si se tenía establecido en el Derecho Romano; ya que en la actualidad también se reconoce su coexistencia con otros derechos fundamentales y con un conjunto de bienes que pueden ser principios o valores, los cuales se encuentran constitucionalmente protegidos.

- Derecho exclusivo

Esta característica consiste en reconocer al titular las facultades que tiene respecto del bien, determinando que el bien pertenece de manera simultánea y exclusiva a una sola persona, por lo cual no puede ser vulnerado su derecho por otra persona; excluyendo el caso de la copropiedad, siendo que en estos casos a cada uno le corresponde una parte alícuota del bien.

Peñailillo (2014) señala que esta característica otorga al titular el poder de restringir cualquier intromisión de terceras personas para el uso, disposición y disfrute del bien; es decir las facultades que otorga este derecho sólo son ejercidas por el titular del bien.

- Derecho perpetuo

Se dice que es perpetuo el derecho de propiedad, debido a que no posee límites de temporalidad, y durará mientras dure el bien u objeto sobre el que se tiene el derecho; asimismo, no se extingue por el no uso, lo cual sí se da en el caso del derecho de usufructo y la servidumbre, ya que en estos casos se requiere que otra persona la adquiere por prescripción adquisitiva para que se dé por perdido este derecho.

Según la perspectiva del derecho constitucional, al negar el carácter absoluto del derecho de propiedad, tampoco se podría sostener el carácter perpetuo, ni exclusivo; a razón de que existen restricciones y servidumbres que limitan el uso y goce de la propiedad, por lo cual, no sería perpetuo dado que dicho derecho podría ser extinto mediante la figura de la expropiación.

2.2.2. Derecho de Posesión

Según Gómez (2008) la posesión evoluciona de manera progresiva dentro del derecho romano, el cual implica el paso desde el concepto de corpus hasta llegar al aspecto espiritual que viene a ser el animus.

En cuanto al derecho germánico, la posesión implica el animus, corpus y propiedad, empleando el término *gewere*; el cual significa, que existe una relación directa entre la persona titular y la cosa. Así también, en el derecho canónico se tenía un concepto más amplio de la posesión, superando incluso al concepto señalado en el derecho romano, se incluyó también a lo que vienen hacer los bienes incorpóreos y fue determinado la tutela posesoria como una fórmula necesaria para la recuperación de la posesión.

2.2.3.1. Teorías sobre la posesión

- Teoría subjetiva o de la voluntad

Savigny (2005) reedificando lo señalado en el derecho romano respecto a la posesión, indica que se descubre el animus y corpus como elementos de dicho concepto; siendo la primera la intención y la segunda la conexión física, por lo cual, para ser considerado como una posesión jurídica es necesario la también la presencia del animus domini, lo cual implica tener para sí, sin aceptar a otro como titular.

Por ello, según esta teoría subjetiva la posesión será adquirida siempre que se tenga los mencionados elementos, en el caso que no existiera o faltara uno de esos elementos, es decir el corpus o el animus, no se podría hablar de posesión. Las legislaciones que han adoptado esta teoría de la voluntad en Latinoamérica, son la chilena, ecuatoriana y la legislación colombiana; estas legislaciones señalan que la posesión es considerada como la tenencia de alguna cosa, con el ánimo de dueño, teniendo la cosa para el mismo o que otra persona la tenga a favor de él.

- Teoría Objetiva

Ihering (1967) elaboró su teoría objetiva respecto a la posesión, empleando un método teleológico o realista, explicando las instituciones jurídicas desde la base práctica, señalando

que la posesión se sostiene en sí misma, siendo que el poseedor no se encuentra en la necesidad de decir la razón de su posesión, bastando la simple exteriorización de ello.

Ihering impartiendo una crítica a la teoría subjetiva, señala que no se hace referencia al animus dominus en las fuentes romanas, y que por el contrario los romanos aceptaban la posesión aun así no existiera esta condición. Desde la perspectiva lógica, según indica Ihering, es incorrecto señalar que la relación posesoria debe ser distinta según se posea para sí misma o para otra persona, dado que el fin subjetivo no influye de ninguna manera en las relaciones jurídicas. Asimismo, Ihering enfatiza que probar el animus resulta complicado, dado que la única forma de probarlo sería buscando la causa de la posesión o investigando la calidad jurídica en que se sustenta el que tiene la cosa.

Por lo tanto, según Ihering partiendo de la idea de que el derecho subjetivo es considerado como un interés jurídicamente protegido, se podría aceptar la idea de que una persona tenga siempre un intereses al ser titular de un derecho, sin embargo, este interés no siempre se refiere a uno concreto sino un interés abstracto que consideran digno de protección por parte de algunas legislaciones. Siendo que, solo sería necesario en una situación concreta, demostrar la existencia de hechos que originan el derecho, y no si existe el interés protegido por ley, recalcando que el derecho difiere en absoluto del interés.

- **Teoría de la posesión adoptada por la legislación peruana**

La legislación peruana adopta la teoría objetiva del jurista Ihering, reconociendo ello en su Código Civil, ya que se señala que la posesión viene a ser el ejercicio de hecho de los poderes reconocidos como inherentes a la propiedad; por ende, para hablar de que existe posesión, es suficiente la relación física establecida por la persona con la cosa, actuando esta persona de forma material sin ser necesario el animus. Es a razón de lo mencionado que, se

otorga los interdictos y acciones posesorias de manera amplia, tanto a los poseedores inmediatos y mediatos.

Para Vásquez (2005), resulta claro otorgarle al poseedor todos los atributos de uso, disfrute y disposición del bien, todo ello con la finalidad de otorgar tanto al poseedor y a la sociedad en común el aprovechamiento económico del bien. El autor Arias (2011) manifiesta que el artículo 896° del Código Civil, al no mencionar el animus, es decir el elemento subjetivo, está reconociendo su coincidencia con la teoría de Ihering, teoría objetiva en el que el único elemento de importancia viene a ser el corpus.

2.2.3. Sistema de transferencia en el derecho de propiedad

El sistema peruano respecto a la transferencia de propiedad de inmuebles posee gran influencia del sistema francés, en el cual no se requiere de las formalidades para validar el acto de transferencia; lo cual se diferencia del sistema alemán, donde inscribir las transferencias inmobiliarias se hace indispensable para su constitución, garantizando una oponibilidad plena al titular.

De esta forma, en el Perú, al transferir bienes inmuebles se rige lo señalado en el Código Civil respecto al principio del consensualismo, porque la simple obligación de enajenación del inmueble hará acreedor del bien; respecto a dicho sistema de transferencias adoptado por el Perú, Osterling y Castillo (1999) se muestran a favor de la teoría del título y modo, señalando que, para la transmisión de derechos es suficiente el acuerdo de voluntades, no siendo el contrato el que crea la transferencia del derecho, sino la simple obligación de enajenar que en algunas veces llega a ser creada por el contrato. Si bien el contrato en general, en su forma abstracta está destinada a crear obligaciones, y el contrato referido a la compra venta de bien inmueble de manera particular, es el encargado de crear la obligación

de transferencia inmobiliaria, sería imposible concebir la celebración de un contrato sin que su resultado no sea la creación de una obligación.

Por su parte Gonzales (2004) señala que el sistema de transferencia inmobiliaria adoptado por el Perú, es decir el consensualista, a pesar de que se desprende del sistema francés, en cierta forma está corregido o adaptado, debido a la introducción de los impactos registrales dentro de este sistema. Vidal (2012) indica que al igual que en el sistema francés, en el Perú los contratos de compraventa siempre operan automáticamente, siendo indispensable y suficiente el acuerdo entre las partes, para que se llegue a dar la transferencia de propiedad.

A diferencia de otras legislaciones en las que se habla de dos momentos para la llevar a cabo la transferencia inmobiliaria, como lo son el traslativo y el constitutivo a través de la inscripción; en el Perú, solo se habla de un momento, dado que el consenso da mérito a la transferencia, por lo cual, en algún momento Avendaño propuso el cambio del sistema referente a la clasificación de bienes, en el que se distinga entre los bienes no registrados y registrados, destacando que se debería establecer que los inmuebles registrados puedan transferirse con título y modo (registro), otorgándole al registro el carácter constitutivo.

Bullard (2003) analizando desde una perspectiva económica del derecho, manifiesta que, para tener un sistema de transferencia inmobiliario adecuado, es necesario cumplir con dos objetivos principales; primero se debe posibilitar en gran manera la circulación de la riqueza, y segundo eliminar los riesgos de ineficiencia respecto del derecho adquirido. En consecuencia, el sistema debería permitir la realización de la mayor cantidad de operaciones posibles de intercambio eficientes, haciendo fácil contratar, transferir e intercambiar, otorgando de esta forma una seguridad jurídica a los transferentes y adquirentes.

2.2.4. Doble venta de bienes inmuebles

2.2.4.1. Naturaleza y antecedentes

Dentro del sistema de transferencia inmobiliaria, se puede distinguir diferentes modos de adquisición; pudiendo ser a título universal, a título singular, derivado, originario, mortis causa, inter vivos, gratuito u oneroso. Por lo cual, como indica Tuyume (2016) el acuerdo de voluntades viene a ser el que otorga mayor ventaja en el intercambio de servicios y bienes, dado que como ya se ha venido mencionando los contratos de compraventa quedan perfeccionados con el mero acuerdo de voluntades, pero ello, implica que el empleo de este negocio jurídico ocasione distintos problemas, obligando al sistema jurídico a buscar las soluciones pertinentes para este tipo de casos que en la actualidad resultan ser más otorgar las soluciones pertinentes.

La doble venta es uno de los problemas a los cuales se debe enfrentar nuestro sistema jurídico peruano, ya que, en esta situación, no solo se ve la intervención de un vendedor y un comprador, sino que se dan casos en los que un vendedor y más de dos compradores intervienen, dando origen a diversos efectos, dependiendo de si se trata del adquirente engañado o del que en resumen adquiere el bien por darse su preferencia dentro de la adquisición.

Dentro del análisis de los antecedentes de esta situación, se tiene que esta figura se origina en el Derecho Romano, esto debido a que, es el comercio el cual originó el surgimiento de los contratos, es decir, los contratos consensuales en el que la partes se obligaban a una entrega recíproca entre la cosa y el precio, con la finalidad de garantizar una posesión pacífica. En roma para la adquisición de propiedad, se reconocía a la compra venta los efectos reales, lo cual explica que al segundo adquirente no se le consideraba como dueño; así también el vendedor debía responder ya sea pagando el doble del valor del bien o en todo caso se empleaba la acción publiciana. Señala Tuyume (2016), que el verdadero

conflicto era ocasionado cuando no se podía dar la acción publiciana, debido a que el demandante no recibía la posesión; esto porque el otro adquirente no tenía el inmueble en su poder.

Así también, se determina que dicha doble venta de algo ajeno, en este caso un inmueble, surge debido a la idea que existe, respecto a que el vendedor no está obligado para que se consuma la venta, a realizar la entrega del bien; por lo cual, el vendedor se ve en la posibilidad de transmitirla, y por consiguiente a venderlo por segunda vez. Existe una distinción entre la doble venta de una cosa y la doble venta de cosa ajena, porque el primer caso abarca que se dará preferencia al adquirente que tenga la posesión de manera pacífica, y en el segundo caso se preferirá al verdadero adquirente que llegue a ratificar la venta o transmita su derecho al adquirente elegido, a fin de realizar una adquisición válida.

En la actualidad, se está ante una situación de doble venta, en los casos en que el vendedor realiza la venta de una misma cosa a distintos adquirentes, lo cual hace complicado la solución de conflicto respecto a las adquisiciones y de esta forma concluir cuál de todas las personas será el verdadero adquirente.

2.2.4.2. Definición

Al ser la propiedad un poder de derecho, otorga la facultad a su titular de ejercer el total de sus atribuciones; siendo una de ellas la enajenación o transferencia del bien, cuando la titularidad es transferida, esta pasa a ser propiedad del adquirente; pero, se presentan casos anómalos o patológicos donde el titular transfiere el bien a más de una persona. A lo antes señalado, se define como doble venta; esta institución jurídica viene siendo estudiada tanto a nivel internacional como nacional, analizando tanto su contenido como detallando la apreciación que se tiene de ella.

Es así que, la doble venta inmobiliaria se presenta cuando una persona (“A”) transfiere mediante documento privado a un primer adquiriente (“B”), luego la misma persona (“A”) vende a una persona distinta (“C”) el mismo bien mediante documento de fecha cierta, por último, agregado a ello la misma persona (“A”) transfiere al sujeto (“D”) el mismo bien a otro sujeto (“D”), el cual inscribe en los Registros Públicos; si tan solo se presentara la primera transferencia entre “A” y “B” no existiría ningún problema, pero dándose el caso de que siendo “B” propietario, el deudor “A” por tener el bien aun en su poder vuelve a disponer de él por segunda oportunidad (doble venta) transfiriéndole a “C”, a pesar que el bien ya no es suyo. Según lo descrito, “C” adquiere el bien debido a la exteriorización de la posesión como titular que realiza “A”, es decir, mediante la llamada legitimación aparente.

La apariencia tiene como una necesidad jurídica, de carácter económico y social, proteger los ideales de seguridad y certeza; KÜMPEL (2007) refiere que la apariencia es una forma brindar protección que afianza tanto la existencia como la validez de todas las transacciones en las que se exteriorice un caso diferente a la realidad, pudiendo parecer real o irreal.

Respecto a la doble venta inmobiliaria que se presenta en el Perú, según Barrón (2014) teniendo en cuenta el principio consensualista se tiene que el acuerdo traslativo hace propietario a la persona que adquiere el bien inmueble, a pesar que el deudor tiene la posibilidad de quedar obligado con otras personas respecto al mismo inmueble; según este jurista, en estos casos se debería preferir al primero de ellos que haya llegado a inscribir de buena fe su derecho; sin embargo, tal elección deja en la doctrina un gran asombro por los distintos criterios manejados, ya que no se sabe si el sistema que se tiene es consensual o registral, o en el último de los casos podría ser una confusión en el orden legislativo.

Por su parte, Barea (2015) indica que la forma en la que se configura la doble venta es sencilla, dado que ambos contratos que puede llegar a celebrar el acreedor son válidos y producirán efectos obligacionales, tanto que, si el primer adquirente no tiene la posesión y tampoco registra, y el segundo en cambio sí lo realiza, no existe ninguna duda de que el propietario será el que en su oportunidad logró constituir los requisitos del título y modo.

2.2.4.3. Elementos

La doble venta, es una institución que posee igual que otras instituciones, distintos elementos para su composición, dichos elementos deben estar necesariamente presentes para señalar que estamos ante esta figura de la doble venta, tales elementos son:

- **Vendedor o transferente**

Es la persona titular de la propiedad, el cual transmite su bien en favor de otra; según ROJAS (2019) en la doctrina se define al vendedor como aquel que tiene la propiedad o titularidad del bien y que transmite justamente este título a otra persona bajo un título inscrito.

- **Pluralidad de adquirentes**

La pluralidad de personas viene a ser uno de los elementos personales más importantes, aunque en la práctica solo se identifica y se materializa respecto a dos adquirentes, esto incluye tanto personas naturales como personas jurídicas.

- **Bien objeto de la transferencia doble**

La identidad del bien que es objeto de la doble transferencia debe ser la misma, es decir, el bien sobre el cual se contrata y se transfiere debe ser el único por el cual se celebra las dos transferencias. Los acreedores deben haber celebrado contrato considerando el mismo bien a fin de que se configure a la doble venta; nuestra legislación prevé esta situación,

señalando en el artículo 1135° del Código Civil que “cuando el bien inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo (...)”

- **Validez de los contratos celebrados**

Para la celebración de los contratos, es necesario cumplir con lo señalado en el Código Civil respecto a los requisitos de validez, como lo son la capacidad, el objeto física y jurídicamente posible, etc; para la existencia de una doble venta se debe cumplir con dichos requisitos de validez reconocidos en la norma. Solo siendo que los contratos que celebran los dos adquirentes cumplen con los requisitos de validez, se puede buscar solucionar el problema respecto a la preferencia de propiedad de cada uno.

2.2.4.4. Criterios de preferencia adquisitiva en los casos de doble venta

2.2.4.4.1. Posición a favor de la inscripción registral

En la doctrina a lo largo del tiempo, se ha tenido como criterio de aplicación que en las situaciones de doble venta inmobiliaria, a los principios registrales; eligiendo aplicar lo señalado en el artículo 2022° del Código Civil relativo al Principio de Inoponibilidad y también lo establecido en el artículo 2014° el cual hace referencia a la aplicación del del Principio de Fe Pública Registral.

Como dice Ragel (1994), lo que se pretende a través de este criterio es fundamentalmente, proteger a los terceros, es decir, personas que no han sido parte en el contrato y también de otras que sí tienen relación obligacional con las partes; lo que se pretende es que dichos terceros, no se vean afectados por la no inscripción, y en cambio proteger al que actúa guiándose o confiando en una aparente legalidad, no resultando correcto oponer una situación ajena y desconocida para la persona al momento de establecer la relación contractual.

En la figura de la doble venta, se otorga al tercero la posibilidad de no tomar en cuenta la existencia de alguna actuación ajena, siendo esto una manera de protegerlo frente a ciertas actuaciones que podrían terminar perjudicándolo; Para Ragel (1994) el mecanismo de esta inoponibilidad es empleada por la normatividad para crear una ficción jurídica, en el que se considera algo de una forma distinta a la que realmente es.

De esta forma, cuando se trata de casos en los que se discute el mejor derecho de propiedad, el cual se origina debido a que, en vía de acción, uno de los adquirentes postula la declaración judicial de verdadero propietario exhibiendo su título respecto al mismo bien, contra el otro adquirente (parte demandada), y esta, a su vez, también alega, prueba, reclama y discute a lo largo del proceso que es el verdadero propietario; la posición de que se debe preferir al segundo adquirente frente al primero, por haber inscrito su derecho y tener buena fe, se sustenta en los siguientes criterios:

- **Orden de prelación del artículo 1135° del Código Civil**

El cual indica que, si se presenta una situación donde un sujeto transfiere el mismo bien dos veces, pasando a ser deudor de ambos adquirentes, se preferirá al que actuando con buena fe hubiera inscrito su derecho, a falta de alguna inscripción, se dará preferencia al que tuviera título de fecha cierta anterior o más antigua.

- **Principio de fe pública registral**

Roca. (1995) manifiesta que este principio está reconocido por todo ordenamiento jurídico, con la finalidad de resguardar las adquisiciones inmobiliarias que realicen los terceros adquirentes respaldándose en lo contenido en el Registro. También indica que la finalidad de esta protección está dada por la seguridad jurídica que se da en las contrataciones respecto a inmuebles, lo cual, a su vez implica fomentar el crédito territorial. De esta forma el

tercero registral, será el adquirente que debido al carácter ilimitado de los derechos reales, agregado a ello, el dominio de inmuebles y la inexactitud del registro, posee la preferencia en su adquisición, respaldado en la fe pública registral, pero teniendo presente que deben de constituir además el resto de requisitos que se exige en la ley para otorgar dicha protección.

El artículo 2014° del Código Civil reconoce el principio referido a la fe pública registral, exigiendo para su configuración el carácter oneroso, actuación de buena fe en la celebración e inscripción, de dicho artículo se desprende también que la buena fe será presumible siempre que no se demuestre el conocimiento exacto que tenía la persona que adquirió el inmueble sobre la inscripción, y que este último realice la inscripción de su derecho y que este último no resulte ser causal de anulabilidad, cancelación o resolución respecto de los derechos del otorgante. Es así que, mediante este principio se busca la protección del tercero que adquiere un derecho con buena fe, de alguien que no tenía el derecho para otorgarlo, lo que evidencia la falta de seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario.

2.2.4.4.2. Posición a favor del poseionario con documento de fecha cierta anterior

A favor de esta posición se señala que, en situaciones en los que se discuta el mejor derecho de propiedad, se dará prioridad a la comparación de los títulos que exhiben las partes, teniendo en cuenta para dicha comparación, la posesión actual del inmueble, el registro, y el documento de fecha cierta; pero ello, no debe estar basado únicamente al paralelismo de títulos, ya que también se hace necesario la presencia de la posesión y la buena fe. Es decir, se debe preferir al segundo adquirente siempre que de su actuación se desprenda la buena fe en la celebración del contrato de compraventa e inscripción del título; si esto no fuera así, se debe dar preferencia al adquirente que tenga la posesión del inmueble y además de ello, tenga contrato en documento privado.

Por lo señalado, se hace necesario a fin de seguir este criterio, tener la presencia de los siguientes requisitos:

- **Buena fe**

En el artículo 1135° y 1136° se reconoce la buena fe, referido a los casos de doble venta de bienes muebles e inmuebles, en el que también se hace exigible la regulación de la oponibilidad referente a los inmuebles, este reconocimiento se da en razón de que será imposible dar preferencia a una persona que llegó a registrar su derecho, pero sin haber actuado de buena fe. Al momento de sustentar la preferencia de la persona que haya actuado con buena fe, se tiene en consideración la buena fe objetiva (comportamiento) y la buena fe en el aspecto subjetivo; agregado a ello, la posesión actual en el que se debe encontrar para obtener la preferencia.

De la Puente y Lavalle (1997) manifiesta que, debido al mencionado principio de buena fe, reconocido en el artículo 1362° del Código Civil se hace necesario distinguir entre negociación, celebración y la posterior ejecución del contrato, siendo necesaria que la actuación haya sido de buena fe objetiva en los que respecta la negociación y también ejecución del contrato, y por otro lado a presencia de la buena fe subjetiva en la celebración. Así también, Benavides (1997) manifiesta que, las distinciones en ciertos países no se hacen necesarias, debido a que al realizarse una aplicación o interpretación extensiva de la buena fe objetiva se considera como un principio que rige la contratación, particularmente al momento de ejecutar las prestaciones.

- **Posesión**

Respecto a la posesión, se señala que, a pesar de resultar importante la Fe Pública Registral y la protección dada a los terceros registrales, no sería correcto centrarse fundamentalmente a esta figura, ni considerarla como la única solución para las deficiencias en el sistema jurídico. Tuyume (2016) refiere que la posesión permite gozar y disfrutar la propiedad, por su parte la propiedad otorga el derecho a poseer y proporciona seguridad jurídica para ser ejercida; llegando a la conclusión de que la propiedad sin posesión sería un derecho vacío, sirviendo únicamente para el artificio económico y para la especulación, o en algunos casos para el despojo al verdadero propietario del disfrute, goce y uso de sus bienes a través del engaño.

Siendo que los conflictos de doble venta, en el ordenamiento jurídico peruano se regulan mediante el artículo 1135° del Código Civil, dando prioridad a la inscripción de buena fe ante la concurrencia de acreedores. Rubio (1998) indica que los pronunciamientos de las distintas cortes de justicia, concluyen que la protección brindada en este tipo de situaciones se debe a la forma de operar del sistema, debido a que se tiene como última razón el castigo que recae sobre los titulares del inmueble que no registraron sus derechos adquiridos, pudiendo haberlo realizado.

Por su parte Vallet de Goytisolo (1999) manifiesta que a pesar de que se tiene claro que en la actualidad se opta por el Registro de Propiedad como el instrumento idóneo para crear una apariencia, es decir un título formal; debemos entender que así este fuese erróneo se convertirá de forma legal en garantía de la buena fe del tercero, dicho registro deberá adecuarse de tal forma que se tenga equilibrio entre la seguridad dinámica y estática. Por lo cual, resulta importante que cuando se vaya otorgar la preferencia, se tenga en cuenta la buena fe y también el resto de fenómenos además del registro, que también son primordiales en la adquisición de las titularidades, a

pesar de que no son aspectos netos del formalismo, se debe tener presente que la prioridad no debe centrarse en la formalidad, sino en la protección de la posesión, dado que a fin de cuentas la formalidad solo es el medio para alcanzar el mencionado derecho.

2.2.5. Actual configuración respecto a la protección del Tercero Adquiriente por la Fe Pública Registral

2.2.5.1. Casación N° 3975-2013-Lima Norte

En esta sentencia, se analiza la nulidad de una escritura pública de adjudicación de dominio y la minuta respecto de un inmueble, celebrado por la demandante y su cónyuge con una Asociación de Comerciantes, dado que habiendo adquirido los demandantes el inmueble, posteriormente su cónyuge firmó un contrato privado de préstamo individual y debido al incumplimiento fue expulsado y el inmueble fue revertido a favor de la Asociación demandada, quien luego lo transfirió a una tercera persona, que según la demandante conocía de su titularidad, por lo cual solicita su nulidad. En primera y segunda instancia se declaró infundada la demanda, indicando que no existía medio de prueba alguno que acredite la mala fe del tercero adquiriente. Asimismo, al resolver el recurso de casación interpuesto, también se declaró infundada, indicando en sus principales fundamentos, que el artículo 2014° del Código Civil, está referido a asegurar el tráfico patrimonial, teniendo como objetivo resguardar las adquisiciones que realicen las personas confiadas en el registro, por lo cual amerita la protección correspondiente.

2.2.5.2. Casación N° 3372-2013-Arequipa

En esta casación, se demanda la nulidad de una escritura pública, sobre la compraventa de un inmueble, se tiene que debido a una deuda que se mantenía con una

empresa en la que se garantizó con la constitución hipotecaria de un inmueble, dicha empresa inició el proceso de ejecución; siendo así, la ejecutada por asesoría jurídica y a fin de evitar un embargo, simuló un contrato de compraventa respecto al bien objeto de litigio con el demandado, con el fin de que este iniciara un proceso de tercería e interviniera en el mencionado proceso de ejecución. Sin embargo, esta tercera persona mediante su representante, celebró con otras personas la compraventa, cancelación y levantamiento de la garantía anticrética del bien en litigio. Siendo así, inicialmente se declaró fundada la demanda y por ende, válido el primer acto celebrado entre la parte demandante y el demandado, pero se declaró infundado el acto celebrado por el demandado con los terceros; en segunda instancia se revocó respecto al segundo acto, declarando fundada en ese extremo.

Interpuesto el recurso de casación, se declaró fundada esta, y se confirmó la sentencia de primera instancia, declarando infundada la nulidad del segundo acto, argumentando la validez de los actos celebrados en base a la buena fe, y como consecuencia de ello la preservación de sus derechos; recalando la protección otorgada por el artículo 2014° del Código Civil.

2.2.5.3. Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC

Ante la demanda de inconstitucionalidad interpuesta, respecto a los artículos 5° y la 1° Disposición Complementaria de la Ley 30313 donde se modifica el artículo 2014 del Código Civil, el Tribunal Constitucional ha manifestado que:

- El tercero de buena fe constituye una alternativa del legislador con la finalidad constitucional de que se otorgue prioridad a la seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria, respecto a vicios registrales en las partidas.
- Para que se pueda determinar la actuación de buena fe en el caso de los terceros, para los casos de suplantación de identidad y/o falsificación de documentos, es importante

tener en cuenta que este tercero haya también actuado con diligencia y prudencia, en todas las etapas de celebración del acto jurídico.

- Se requiere una motivación competente y adecuada, cuando se aplique el artículo 2014° en los casos de suplantación de identidad y/o falsificación de documento, ya que agregado a ello se debe demostrar las dificultades que surgieron e impidieron actuar con diligencia.

2.2.5.4. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil - 2022

La problemática abordada en este último pleno, es respecto a la protección otorgada por la Fe Pública Registral del artículo 2014° del Código Civil, existiendo dos posturas respecto a este punto planteado, la primera indicaba que, según el artículo mencionado es suficiente que el tercero adquiera del titular registral, ignore la inexactitud del registro, y se cumpla los demás requisitos señalados en el artículo 2014°, no siendo necesaria la verificación de condiciones adicionales. La segunda postura por su parte, sostenía que la fe pública registral debe proteger siempre que la actuación de buena fe vaya acompañada de la diligencia correspondiente, siendo necesario incluso la verificación material del inmueble a adquirir, con el fin de conocer a los actuales poseedores, recabar información correspondiente que se tuviera al alcance.

Finalmente se llegó a la conclusión de que, la gran parte de los jueces apoyaron la segunda postura, por lo cual, cualquier adquirente de bien inmueble, para invocar buena fe registral como fundamento de defensa, debe de indagar y verificar la información registral, asumir el costo de descartar cualquier sospecha sobre la inexactitud del registro, hasta siendo necesario acudir físicamente al lugar donde se encuentra el inmueble para conocer si está siendo habitada y recoger toda información a su alcance y conocer de la inexactitud.

2.2.6. Alcances de la Ley N° 30313

En el año 2015, el Congreso de la República promulgó la Ley N° 30313 referida a la oposición al procedimiento de inscripción registral, esta ley está destinada a que se pueda interrumpir el trámite de inscripción y cancelar un asiento inscrito, siendo necesario para ello, la presencia de algunos supuestos como la suplantación de identidad y falsificación documentos; la suplantación de identidad implica que una persona utilice los datos de la persona para hacerse pasar por aquel y defraudar, y la falsificación de documentos es un delito que consiste en modificar un documento verdadero o elaborar uno falso, con la finalidad de originar un derecho u obligación o es empleada para probar un hecho.

La mencionada ley, señala que el procedimiento de la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, siendo necesario que se apersona a dicho proceso el juez, funcionario público, notario, cónsul o árbitro, con los siguientes documentos requeridos:

- Declaración notarial o del cónsul, en el que se señale la suplantación de identidad del recurrente, su otorgante o representantes, habiéndose producido en un documento público que ha dado mérito a la inscripción en el registro.
- Declaración notarial o del cónsul, en el que se señale los documentos públicos falsificados, es decir, que no han sido elaborados en su despacho, y han dado origen a la inscripción registral.
- Oficio del juez, donde indique que las partes judiciales que se encuentran en calificación no han sido emitidas por su persona.
- Declaración del funcionario público competente, indicando que el documento no ha sido generado por la instancia administrativa en la que se encuentra a cargo.
- Declaración del presidente del tribunal arbitral o árbitro, manifestando que el laudo arbitral que se encuentra en calificación no ha sido emitido por ellos.

Dicha presentación de documentos, se debe realizar dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, siendo imposible su presentación si se ha producido la inscripción o anotación en la partida registral, dado que no es posible alegar su oposición, siendo la otra opción solicitar la cancelación de los asientos registrales, la cual también requiere ser solicitada por funcionario competente, indicando que el documento que generó la inscripción objeto de cuestionamiento es falso o hubo suplantación de identidad.

Por último, otro punto importante a tener en cuenta, es la modificación del Código Civil que se realiza mediante la Ley N° 30313, explícitamente al artículo 2014° referida al principio de la buena fe pública registral, dado que antes de la referida ley, se tenía en cuenta que para que opere la buena fe registral del tercero, debía de cumplirse con los requisitos de tener buena fe, adquire a título oneroso, derecho adquirido de una persona que aparece en el registro con las facultades requeridas e inscripción de la adquisición; habiendo cumplido los mencionados requisitos el Código Civil señalaba que el tercero podía mantener su adquisición, aunque se anule, rescinda o resuelva el derecho de su otorgante en virtud de causa que no figuran en los asientos registrales. Sin embargo, con la modificación realizada, se manifiesta que incluso con la cancelación del asiento no se verá afectado el tercero protegido por la fe pública registral, siempre que esta cancelación no sea anterior a su adquisición; también exige por otro lado, al tercero protegido por la fe pública registral, que las causas que rescinden, resuelvan, anulen o cancelen no se encuentren en los asientos registrales ni en los títulos archivados, lo cual implica una incongruencia tanto en el sistema registral y un mayor costo en las transferencias de propiedad, y ningún beneficio a favor del titular originario.

2.2.7. Acciones Tuitivas por parte del Estado

Al referirnos de la acción tuitiva por parte del Estado para la protección eficaz del derecho de propiedad se puede indicar que nuestra Constitución Política, establece lo siguiente:

“Art. 70: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

Ante ello, se puede advertir que el derecho de propiedad es un derecho fundamental con una protección constitucional; por lo que, deben existir mecanismos adecuados y efectivos que garanticen su protección de manera directa e inmediata, siendo que su importancia también radica para el manejo del sistema político y económico de nuestra sociedad. Este artículo hace mención que el Estado debe garantizar su invulnerabilidad, lo cual se realiza en conformidad con el bien común; asimismo, también indica sobre la libertad de contrato teniendo como finalidad que estos bienes transiten en el tráfico.

El contraste de nuestra normativa con la realidad se puede advertir la problemática como los fraudes en la venta de predios, y si bien existen campañas de prevención, en la cual resaltan a la publicidad registral como un mecanismo que otorga seguridad jurídica al titular; sin embargo, también se puede indicar que existen diversas deficiencias, siendo una de ellas, el aspecto económico, ya que se estaría coaccionando al adquirente que realice los costos para el proceso de la inscripción registral, por tanto, los adquirentes que tan solo celebran un

contrato privado de venta y no inscriben su derecho en la SUNARP por el factor económico o por desconocimiento de este proceso, no se encuentran meramente protegidos por parte del Estado, dado que en nuestro ordenamiento jurídico prevalece la inscripción pese que esta es facultativa.

Ante ello, se debe mencionar que es necesario que para que este derecho sea eficazmente protegido debe procurarse que el Estado establezca políticas que promuevan, garanticen este derecho frente a este tipo de situaciones y que alcance al adquiriente posesionario no registral.

2.2.7.1. Seguridad Jurídica

Podemos mencionar que este principio es el amparo que ofrece el Estado, a fin de que no se transgredan tanto los derechos como los bienes de las personas; por tanto, esta protección que brinda debe alcanzar al comprador como al vendedor para que se pueda celebrar dicha operación sin ningún inconveniente.

Por tanto, la importancia de que se brinde seguridad jurídica recae en el funcionamiento de la sociedad y que esta se desenvuelva en armonía, siendo un instrumento para llevar a cabo otros valores, permitiendo y respetando el ejercicio de la libertad y la dignidad del ser humano, ya que este podrá desenvolverse cuando tiene conocimiento que se protegen sus derechos.

En la actualidad, se advierte que la seguridad jurídica le resulta desfavorable para el verdadero propietario, ya que en la realidad aun cuando el legislador realiza esfuerzos para la protección de los bienes o derechos, existen las transferencias fraudulentas, doble venta de bienes u otros que perturban la posesión o el derecho de propiedad del verdadero propietario.

Nuestra doctrina establece dos tipos de seguridad jurídica:

- *Seguridad jurídica dinámica y estática*

Por su parte, Gonzales (2015) refiere lo siguiente:

“La seguridad estática o seguridad de los derechos exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular, por lo cual, si este es un propietario legítimo, sólo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo; en cambio, la seguridad dinámica o seguridad de tráfico exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario”. (p. 10)

Ante ello, entonces podemos definir que la seguridad jurídica estática consiste en el amparo que se otorga al titular de un derecho, a fin de que no sea impedido de su ejercicio sin su asentimiento, y la seguridad jurídica dinámica es cuando el adquirente se encuentra en la misma situación respecto a su adquisición, es decir, no puede ejercer su derecho ya sea porque se encuentra privado de él o es ineficaz su adquisición debido a una causa que desconoció al tiempo de la celebración.

En nuestro ordenamiento, la transferencia de un bien inmueble se realiza o ejecuta con la celebración del contrato, lo cual permite acreditar la voluntad de las partes para celebrar el acto de enajenación; sin embargo, se advierte que en la realidad para evitar una disputa por dicha adquisición se prefiere que este acto sea por escritura pública, y posteriormente inscribirlo en los Registros Públicos, a fin de que los terceros tomen obtengan información o conocimiento sobre la propiedad que adquieren; no obstante, este hecho no otorga seguridad jurídica, ya que se observa que sede judicial existen gran carga de demandas como tercería, el mejor derecho de propiedad, y otras materias civiles, asimismo, en el ámbito penal como

usurpación, estafa y otros, lo cual acredita y demuestra que la protección que brinda el Estado hacia el verdadero propietario es ineficiente, por tanto, deben adoptarse medidas idóneas y eficaces que otorgue al tercero que adquiere una propiedad la seguridad jurídica que requiere.

2.2.7.2. Mecanismos de seguridad registral

Ante las operaciones fraudulentas en el rubro de las transferencias de bienes inmuebles, y como se mencionó el ente encargado de otorgar la seguridad jurídica al titular del bien y al adquirente, es el Estado; por lo que, este implemento mediante diferentes dispositivos normativos para establecer mecanismos para combatir estos delitos.

En ese sentido, se promulgó la Ley N.º 30313 denominada “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos”, siendo que ante la inseguridad ciudadana en sede registral, advirtiéndose que en situaciones han ingresado títulos ilegales en los Registros Públicos, los cuales se han sostenido en documentación falsa o donde se ha suplantado la identidad de los otorgantes, afectándose al propietario al momento de ejercer su derecho sobre su propiedad inmueble; por lo que, esta ley establece ciertos mecanismos para la prevención de estos delitos, así como mecanismos de reacción.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos es el ente rector encargado de blindar las propiedades que se encuentran registradas, por tanto, también ha implementado ciertos mecanismos o herramientas para evitar o frenar estos delitos; por lo que procederemos a detallar dos de estos, los cuales son: alerta registral y la inmovilización temporal de partidas de predios.

-Alerta registral

Esta herramienta es un servicio que brinda la SUNARP en su plataforma oficial, lo cual no genera ningún costo al usuario, siendo que este deberá inscribirse consignando su

correo electrónico y su número de celular, a fin de que se le informe o alerte cada vez que un tercero quiera realizar una modificación en la partida de su inmueble, asimismo, no se requiere que sea solicitado por el titular registral, ya que solo cumple la función de brindar información y ofrecer actualización constantemente sobre títulos en trámites de las partidas registrales.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos define a esta herramienta mediante Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, indicando que es un servicio gratuito que puede acceder cualquier persona, el cual tiene como finalidad informar sobre la presentación de un título o títulos para su inscripción sobre la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio.

En ese sentido, esta herramienta resulta útil, ya que se realiza un monitoreo mediante el sistema virtual de la SUNARP, emitiendo un mensaje oportuno e inmediato a la casilla electrónica al que se encuentra asociado el titular o propietario del bien inmueble, así como también a su correo electrónico y número de celular, quien tendrá la responsabilidad de revisarlo; por lo que, la finalidad de esta herramienta es garantizar que se protejan los derechos de las personas que registran su derecho.

Ahora bien, para el autor Canchalla (2017) señala que esta herramienta no está siendo eficiente, esto debido a que no es un mecanismo de manera automática, sino más bien una opción para aquellos usuarios que lo deseen.

Por lo tanto, se puede advertir las deficiencias de esta herramienta virtual, siendo que si bien actualmente existe cierta minoría de la población que no cuentan con el servicio de internet; lo cual no permite que los usuarios puedan inscribirse e ingresen a la plataforma virtual de la SUNARP; sin embargo, también se puede indicar que algunas personas que pese tienen acceso a internet, no tienen conocimiento sobre el proceso de navegación,

especialmente los adultos mayores; además que incluso los propietarios que inscriban su derecho en la SUNARP desconocen este mecanismo y sus beneficios.

Asimismo, respecto a la eficiencia del servicio de alerta registral, se advierte que la información que brinda no es suficiente, ya que solo se indica que se desea inscribir un acto, más no proporciona una información más completa, donde se señalen datos que permitan especificar el acto a inscribir y el notario que lo dispone, esto es, a fin de coadyuvar a que el usuario pueda accionar de manera diligente, así como disminuir costos y tiempo.

-Inmovilización temporal de partidas de predios.

Este mecanismo constituye el cierre temporal de la partida de determinado predio; esto es a voluntad del titular o propietario, a fin de impedir que un tercero pueda inscribir de manera inmediata cualquier tipo de acto hasta que se acredite su autenticidad.

En ese sentido, la SUNARP estableció este mecanismo para brindar una alternativa para evitar o prevenir actos delictivos sobre su propiedad, lo cual se encuentra recomendable aplicar esta herramienta cuando el titular se irá de viaje por un largo tiempo, teniendo un plazo de diez años contando desde el día de su presentación en la SUNARP, y si no se señala el plazo se sobreentiende que es de 10 días.

Ante ello, para que opere este mecanismo debe cumplirse con los siguientes presupuestos:

- i) El titular debe manifestar que no existe ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, lo cual deberá expresarse mediante una declaración jurada.
- ii) No debe existir ningún título pendiente de calificación.

Asimismo, también debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- i) Rellenar la solicitud de inscripción.

- ii) El titular mediante escritura pública debe expresar su voluntad de inmovilizar temporalmente la partida de su predio.
- iii) Declaración Jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma.
- iv) Pago de las tasas correspondientes.

Esta herramienta tiene como ventaja que protege el derecho de propiedad de los titulares, produciéndose un cierre de la partida hasta que se verifique que los títulos que se deseen inscribir son verídicos, esto es, debido que actualmente se observa el ingreso de documentos falsos.

Por otro lado, es necesario indicar las deficiencias de la inmovilización temporal de la partida de predios, siendo una de ellas el aspecto económico, ya que el titular debe pagar los derechos registrales al momento de su inscripción y levantamiento, además de los gastos notariales que incluye la legalización de la declaración jurada y la escritura pública, es decir, representa una carga económica para el titular; sin embargo, existen personas que no tienen los recursos económicos para que se brinde esta protección a su propiedad por parte de la SUNARP, lo cual dificulta el acceso a esta herramienta.

Asimismo, su procedimiento de inscripción puede resultar tedioso para algunos usuarios, debido a los requisitos que deben cumplirse, ya que no solo implica un gasto económico sino de tiempo, además del tiempo que implica su inscripción. También debe

recalcarse el desconocimiento de este mecanismo por los mismos usuarios, siendo que no tiene una difusión masiva.

2.2.7.3. Vulneración a la seguridad registral

Cuando una persona inscribe su derecho en los registros públicos, puede caer en el error de tener la seguridad que su propiedad se encuentra protegida; sin embargo, al observar nuestra realidad, se advierte que, pese a la implementación de herramientas o mecanismos de seguridad por parte de la SUNARP, no se ha logrado erradicar las transferencias fraudulentas, lo cual viene afectando a muchas personas actualmente.

El fraude inmobiliario consiste en incitar que un registrador actúe erróneamente según sus indicaciones, esto es, a base de documentos falsificados que modifican o alteran la realidad en su registro, con la finalidad de acreditar que es titular de un derecho sobre un bien.

Por tanto, ante la presencia de organizaciones criminales que buscan apropiarse de bienes inmuebles, y la negligencia de los registradores, quienes deberían evitar la inscripción de actos irregulares, se vulnera el derecho de propiedad, ya que despojan al verdadero titular, logrando el enriquecimiento ilegal de los traficantes, también se advierte que existe la complicidad de notarios y registradores para lograr consumir este delito.

La SUNARP indica que las dos modalidades de fraude más frecuentes son la suplantación de identidad y la falsificación de documentos; asimismo, se advierte que si bien los propietarios que se ven afectados o despojados de su derecho pueden acudir a la sede judicial para exigir sus derechos; sin embargo, esto genera una serie de gastos económicos y de tiempo, ya que también hay gran carga procesal.

-Suplantación de identidad

Esta acción consiste en que una persona asume el rol y características de otra persona, a fin de ejercer como titular de derecho y realizar ciertos actos que le corresponden a esta última; por lo que, al trasladar esta definición al registro, esta acción se caracteriza cuando al momento de realizarse la inscripción se presenta un instrumento público que no incurre en ningún tipo de alteración; sin embargo, este instrumento no contiene la verdadera decisión del otorgante; ya que se ha suplantado su identidad.

Por tanto, se debería realizar la identificación de forma diligente y correcta; esto es, acreditar que la autora del acto es verdaderamente el titular de derecho; si bien es difícil dicha fiscalización, cuando se suscitan este tipo de delito es más fácil atacar desde la sede notarial.

La Ley 30313 establece que se presente oposición en los procedimientos de inscripción registral en trámite en aquellas situaciones donde se perciba suplantación de identidad o falsificación de documentos, dicha oposición sólo puede ser formulada por el funcionario público, juez, árbitro, notario o cónsul.

Asimismo, Tavera (2022) menciona:

“La modificación que establece la Ley N° 30313 sacrifica al verdadero propietario, ya que no le proporciona ningún supuesto que le permita recuperar su propiedad o ser resarcido por dicho daño. Y, respecto al tercero que ha actuado con buena fe, de cierto modo también resulta perjudicado, debido a que, tendrá que efectuar mayores costos de transacción para demostrar la buena fe de su adquisición”. (p. 38)

2.2.7.2. Responsabilidad Civil

Abarca de manera interna a los hechos jurídicos ilícitos, dentro de ello se distingue a la responsabilidad contractual y responsabilidad extracontractual, tratándose en el primero de los casos de daños ocasionados mediante la infracción de un compromiso pactado y el

segundo cuando se trate de daños como resultado de un comportamiento sin que exista una relación de carácter obligatorio entre las partes.

Espinoza (2006) manifiesta que la responsabilidad civil es un instrumento garantizador de los derechos, buscando de esta forma aplicar la responsabilidad obligacional de resarcir los daños que este ha ocasionado. Por su parte Visser (1999) precisa que la responsabilidad civil es entendida como una obligación que nace en cada sujeto responsable en compensar un daño a otro, ya que es consecuencia de un hecho ilícito por la infracción de una responsabilidad.

Por ello, para identificar la responsabilidad de carácter civil es necesario saber que, ante el daño, en ciertas situaciones no siempre se compromete el autor, ya que podría verse involucrado también el tercero que tiene cualquier relación con la persona que ocasionó el daño.

2.2.7.2.1. La responsabilidad civil contractual y extracontractual

Osterling y Castillo (2003) indican que la responsabilidad contractual proviene del mismo contrato, en el que se ve reflejada la voluntad de las partes, y que por ende es soberana para dirigir la situación que se creó con esta. Estos mismos autores, respecto a la responsabilidad extracontractual señalan que surge entre personas que no se encuentran unidas por algún contrato.

Así también, mediante Casación N° 507-99-Lambayeque se ha definido a la responsabilidad contractual como aquella proveniente de un contrato, en el que una de las partes ocasiona un daño al otro, incumplimiento a lo que se había obligado, y por ello debe indemnizar a la otra parte; siendo así, la responsabilidad contractual implica un acuerdo previo en el que las partes estén vinculados de manera voluntaria y buscando propósitos comunes; distinto a la responsabilidad extracontractual, en el que las partes no tienen ningún

vínculo previo, y la relación será causal o accidental, no existiendo acuerdo que contenga el motivo por el que se encuentran en contacto.

2.2.7.2.2. Funciones de la Responsabilidad Civil

Espinoza (2002) manifiesta que las funciones que posee la responsabilidad civil están relacionadas con las partes involucradas, siendo que será de satisfacción para la víctima y sancionadora respecto a quien dañe el interés jurídicamente protegido, y disuasorio para la sociedad. Otras funciones que se reconoce a la responsabilidad civil es la compensación a las partes afectadas por el daño, el restablecimiento del statu quo previo, aplicación del poder sancionador que posee el estado, distribución del menoscabo ocurrido entre los integrantes de la sociedad y asignación de costos.

- Punitiva o Sancionadora

Si bien antes se conocía que las normas sobre responsabilidad extracontractual, tenían una función sancionadora y punitiva, además no se hacía una distinción entre sanción civil y sanción penal, dado que el hecho ilícito simplemente generaba una sanción; a la fecha la relación entre sanción y responsabilidad civil está alejada, dado que no es lo que se busca, aunque quien resulte responsable a reparar el daño lo entienda de esta forma cuando le corresponda responder por el daño. (Rodas, 2018).

En la actualidad, las normas penales son las encargadas de sancionar una omisión o un hecho, y no las normas civiles; por lo cual, no por castigar a quien hubiera cometido el daño, se debe establecer una indemnización por encima del daño originado, ya lo que se busca es restablecer la situación anterior al daño.

- Preventiva o Disuasiva

Si bien la intención de la norma respecto a la responsabilidad está dirigida a resarcir el daño originado, tal como indica Rodas (2018) también la responsabilidad civil, de manera indirecta cumple la función de disuadir algunas conductas en la sociedad, ya que las normas por lo general se orientan a prevenir daños. Así también, el mencionado autor indica que, si no se buscará prevenir futuros daños, y la reparación del daño corriera por parte del afectado, la parte que ocasionó tal daño no tendría ningún interés en evitar situaciones parecidas en un futuro, es por ello que el costo de la indemnización se atribuye al sujeto activo causante del daño.

Espinoza (2013) manifiesta que según la doctrina italiana se reglamenta las ocupaciones antiguas y nuevas de la obligación civil mediante dos enfoques: macrosistematico, que permite distinguir la función que posee la responsabilidad civil dentro del modelo económico, y microsistematico que verifica el modo de actuar de los diferentes elementos de la figura, con relación de las categorías de acontecimientos ilícitos.

- Compensatoria Resarcitoria

La compensación y el resarcimiento de los daños ocasionados vienen a ser una de las funciones principales de las normas respecto a la responsabilidad civil, conocido como indica Rodas (2018), como la distribución de los infortunios, es decir establecer quién asume el infortunio o sobre quién va recaer la carga de compensar el daño. Incluso se podría afirmar que la normatividad en la actualidad no busca la prevención, aunque en los hechos eso es lo que se logra, sino lo que buscan es compensar o resarcir el daño, ya que no se mide según la gravedad de la conducta sino respecto al daño ocasionado.

Sin embargo, no es lo mismo la compensación o resarcimiento con la restitución plena de los intereses afectados, ya que ello implicaría afirmar que al aplicar la normativa de la responsabilidad civil desaparece el daño, lo cual no es así. Pues al cometerse el hecho, se

produce el daño y lo que se busca mediante el derecho es compensar o resarcir a la víctima, la restitución será más efectiva mientras más sencillo resulte equiparar el daño en términos monetarios, debido a que el bien afectado quedará inútil y destruido.

- Delimitadora de Derechos

Se resalta que mediante la responsabilidad civil se demarca los límites entre la libertad de actuación y la defensa que se tiene respecto a los intereses y bienes, por el hecho de que incluso la propia autolimitación o libertad mediante ciertas actuaciones están sujetas a un grado de responsabilidad. Rodas (2018) manifiesta que la responsabilidad civil señala a través de las normas los hecho o conductas que son reprochables y por ello, no pueden realizarse; a su vez, indica que bienes o actividades son peligrosas para el resto, advirtiendo de esta forma que quien realice la mencionada actividad o posea un bien peligroso o riesgoso, estará sujeta a determinadas consecuencias.

2.3. Bases Filosóficas

La presente investigación sobre las acciones tuitivas que se realiza a favor del verdadero propietario frente al despojo de predios por doble venta, nos lleva a la necesidad de tener un sustento filosófico, siendo importante conocer la relación existente entre el ámbito social y político del Estado, para ello se tiene como fundamentos:

- La lógica

Mediante la lógica se permite llegar a una conclusión válida o conocimiento nuevo originado por variables o premisas.

Gómez (2006) refiere que la lógica profundiza el pensar clásico, el cual incluye un conjunto de principios que van estar dirigidos a generar conocimientos de distintos factores que serán objeto de estudio. El empleo de la lógica en la investigación se determina por viabilidad de los mecanismos de protección del derecho de propiedad

presentes en el ordenamiento jurídico actual y las que podrían ser objeto de análisis para su incorporación.

- **La ética**

La ética busca contribuir o tiene como objetivo lograr una sociedad justa e igualitaria, generalmente tiene como objeto determinar las conductas correctas e incorrectas. En ese sentido, Maraví (2007) refiere que los aspectos éticos no resultan ser obvios, ya que por lo general no son percibidos, siendo necesario tener algunos instrumentos formales que determinen los comportamientos que para algunos serán considerados aceptables y para otros no. Es así que cuando se busca la protección del verdadero propietario ante los despojos debido a la doble venta, se analizará las normas bajo el cual se está actuando y si estas están respondiendo a la necesidad o están defendiendo al que en verdad le corresponde el derecho.

- **La ontología**

La ontología además de ser la ciencia o el estudio del ser, en el caso de una investigación también buscar hallar la naturaleza de la realidad o como Izaguirre (2014) menciona que se tienen como objetivo encontrar el origen del problema, la finalidad y el proyecto de actuación al realizar la investigación, mediante el análisis de los problemas de la realidad.

En el caso de la presente investigación, la naturaleza del problema está en que existe una contradicción o distintas interpretaciones de la norma respecto a la solución en los problemas de doble venta inmobiliaria, generando de esta forma en algunos casos una vulneración de los derechos del verdadero propietario, despojándose de su derecho de propiedad.

- **La epistemología**

Este fundamento es uno de los más importantes ya que busca analizar, evaluar y criticar las dificultades presentes en el proceso de conocimiento, concernientes a la definición, construcción de conceptos y caracterización de variables. En ese sentido, para Parra (2000) destaca la importancia de la Epistemología, al señalar que tanto en la filosofía como en la ciencia se necesita la exposición de principios, conceptos y lo que se pretende lograr con estos.

No resulta fácil determinar la correcta aplicación de una norma, más aún si se tiene ya establecido un sistema de transferencia inmobiliaria adoptada desde hace muchos años, pero analizando la sociedad actual y las incidencias en el aspecto económico del país, se podría optar por otras soluciones ya sea a corto o largo plazo con el único objetivo de buscar la protección de uno de los derechos fundamentales reconocido por la Constitución Política del Perú, como lo es el derecho de propiedad.

2.4. Definición de términos básicos

- **Derecho de propiedad**

Es un derecho fundamental que permite que el titular de un bien se encuentre facultado del uso, disfrute, así como disponer, transferir y reivindicar su propiedad, no obstante, este derecho debe ejercerse sin vulnerar otros derechos, debiendo el propietario actuar dentro de lo permitido por la ley, además que debe ir de acorde al bien de la colectividad.

- **Transferencia en el derecho de propiedad**

Consiste en la enajenación del bien por parte del titular, lo cual en nuestro sistema peruano sólo basta con que las partes expresen su consentimiento y que se puede materializar mediante un contrato, sin recurrir a formalidades para su validez.

- **Doble venta inmobiliaria**

Es el conflicto jurídico que se da cuando el titular o propietario de un bien celebra la venta de un mismo bien con dos o más compradores, habiendo realizado dicho acto jurídico bajo las formalidades establecidas por ley.

- **Principio de fe pública registral**

Este principio tiene por finalidad proteger al tercero adquirente, exigiendo como requisitos que éste actúe de buena fe y que dicha adquisición se realice a título oneroso, para luego inscribir su derecho en los Registros Públicos, habiéndose celebrado el acto jurídico basado en la información otorgada por el registro.

- **Principio de buena fe**

Consiste en la conducta que adopta la persona interviniente en la celebración de un acto jurídico, basando su comportamiento teniendo la convicción que está actuando correctamente y respetando el derecho de terceros.

- **Seguridad jurídica estática**

Consiste en el amparo que se le brinda al titular de la propiedad para que no sufra ningún perjuicio o despojo de su bien por parte de terceros.

2.5. Hipótesis

2.5.1. Hipótesis General

H.G. Si el Estado desplegara acciones tuitivas a favor del verdadero propietario entonces se evitaría los despojos que sufre el titular registral por doble venta de los predios en Huacho en el año 2022.

2.5.2. Hipótesis Específicas

H.E.1 El orden de prelación señalado en el artículo 1135° del Código Civil no es suficiente para proteger al verdadero propietario frente al despojo de predios por doble venta en Huacho en el año 2022.

H.E.2 La inviolabilidad de propiedad que promociona el Estado, no protege al verdadero propietario frente a transferencias fraudulentas como la doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2022.

H.E.3 El Estado no asume una responsabilidad civil indemnizatoria frente a los despojos que sufren los verdaderos propietarios de inmuebles en Huacho en el año 2022.

2.6. Operacionalización de las variables

HIPÓTESIS	VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIÓN AL	DIMENSIONES	INDICADORES	UNIDAD DE ANÁLISIS	TECNICAS DE RECOJO DE DATOS
Si el Estado desplegara acciones tuitivas a favor del verdadero propietario entonces se evitaría los despojos que sufre el titular registral por doble venta de los predios en Huacho en el año 2022.	V(i)→ Acción tuitiva que brinda el Estado a favor del verdadero propietario.	La acción de declaración de mejor derecho de propiedad es aquella acción real orientada a que se declare en sede judicial que el accionante es el verdadero titular del derecho de dominio respecto de un determinado bien y no la parte demandada, quien ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien o niega el derecho del actor. (Hinostroza, A. p.375, 2014)	La forma de protección que brinda el estado a favor del verdadero propietario está destinada a declarar en sede judicial al titular del derecho, teniendo en cuenta la orden de prelación que determina las normas respecto a este derecho.	Protección del derecho de propiedad Inviolabilidad del derecho del verdadero propietario Seguridad del sistema registral Mecanismos de protección predial	- Tuición a la propiedad - Derecho Humano - Art. 70° Carta Magna -Protección al verdadero -Seguridad positiva -Seguridad estática -Alerta registral -Inmovilización temporal de partidas de predios.	Ciudadanos de la ciudad de Huacho	Encuesta
	V(d) → Despojo de predios por doble venta de predios.	“Todo arrebato o desposesión a una persona de la posesión, tenencia o ejercicio de un derecho real; y el otro vincula el concepto al disfrute de un derecho, en virtud del cual el despojo significa la supresión o privación del goce al titular de un bien inmueble.” (Bazán, 2016).	Es privar el uso y disfrute del predio al poseedor de este, relacionado a la cuestionable protección que brinda el Estado frente a la doble venta del bien inmueble, siendo que, se opta por tener como primer criterio la inscripción en Registros Públicos.	Vulneración de la seguridad registral Afectación al derecho de propiedad Afectación al derecho de posesión Indemnización estatal	-Transferencias fraudulentas -Suplantación de identidad - Inscripción de transferencias sin el consentimiento del propietario -Vulneración de la posesión - Ineficacia indemnizatoria -Imposibilidad indemnizatoria -Incumplimiento de la Ley N° 30313		

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. Diseño Metodológico

3.1.1. Tipo:

Esta investigación es tipo **básico** dado que se ha diseñado teóricamente algunos aspectos de la realidad registral, pero sobre todo se tiene los distintos enfoques, posiciones teorías y análisis de las distintas figuras de seguridad que ha diseñado la SUNARP, por lo cual el aspecto teórico jurídico será contrastado con los resultados obtenidos según la encuesta, ya que se trata de proteger al verdadero propietario frente a una doble venta, por lo que es necesario aplicar un marco teórico existente, asimismo, contrastar el aspecto jurisprudencial ante los casos presentados hasta la actualidad.

3.1.2. Nivel de investigación:

La investigación por su profundidad de estudio se encuentra dentro de los denominados tesis o investigaciones de **nivel explicativo**, toda vez que se dará a conocer no solo una descripción de las variables, sino también un análisis y explicación detallada y fundamentada de las mismas; así también.

3.1.3. Enfoque:

Usualmente las investigaciones optan por un enfoque cualitativo y cuantitativo, sin embargo, también existen las denominadas tesis mixtas; siendo así la presente tesis se encuadra dentro del enfoque mixto (cualitativo-cuantitativo) por cuanto se analizó la realidad respecto al problema planteado, esto es la protección de la propiedad del verdadero propietario frente a los despojos de terceros que valiéndose del principio de buena fe, perjudican al titular formal y real, para lo cual se ha recurrido a distintas informaciones doctrinales, teorías, enfoques y posiciones jurisprudenciales; a la vez es cuantitativa, por cuanto, se realizó una encuesta lo cual aporta

un resultado y que para su interpretación se analiza e interpreta para darle validez las hipótesis.

3.1.4. Diseño:

Con respecto a este extremo, debido a la naturaleza propia del Derecho, no es posible que la unidad de análisis sea sujeto a experimentos, y que conlleve a la manipulación de las variables planteadas, por lo que se realizará bajo el marco de un esquema no experimental. Asimismo, debe señalarse que se aplicará un corte transversal, toda vez que la información se recabará en un solo momento, a través de la unidad de análisis propuesto para el recojo de datos.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población de estudio

La investigación tendrá a los ciudadanos de la ciudad de Huacho como unidad de análisis:

Muestra poblacional

En la presente investigación, nuestra población de estudio se encuentra conformada por 250 ciudadanos, a fin de delimitar la población encuestada, se tendrá que determinar la dimensión de la muestra mediante la presente fórmula:

Muestra de la Unidad de Análisis:

$$n1 = \frac{0.5 \times 0.5 \times (1.96)^2 \times 350}{(1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5 + (0.1)^2 (350 - 1)}$$

$$n1 = \frac{0.25 \times (3.8416) \times 350}{3.8416 \times 0.25 + (0.01) (349)}$$

$$n1 = \frac{0.9604 \times 350}{0.9604 + 3.49}$$

$$n1 = \frac{336.14}{4.4504}$$

$$nI= 75.5302894$$

nl = Son 76 abogados habilitados de la ciudad de Huacho a encuestar.

3.3. Métodos y Técnicas de recolección de datos

En nuestra investigación se llevará a cabo el síntesis y análisis, como métodos de investigación general, además de enmarcarse dentro del método sistemático, toda vez que se realizará un análisis integral de la normatividad para lograr determinar los fundamentos jurídicos de la propuesta de investigación, es decir, no se podrá estudiar de manera aislada el sentido de la norma, asimismo, se definirá la finalidad que persigue ésta por lo que también se recurrirá al método teleológico.

La recolección de datos se dará a través de encuestas, de esta forma se recurrirá a las respectivas unidades de análisis, por lo que se tratará de obtener todos los datos posibles, para luego clasificar los que nos sean útiles para la investigación.

La encuesta se realizará mediante dos cuestionarios, dirigidos a la Población X, la cual estará compuesta de preguntas dicotómicas, es decir, preguntas cerradas que tendrán como dos opciones de respuesta (si/no), y a la Población Y donde se emplearán preguntas dentro del marco de la escala de Likert.

3.4. Técnicas para el procesamiento de la información

En nuestra investigación se ejecutarán como técnicas de procesamiento de datos e información, la elaboración de tablas simples que ofrezcan una lectura más fácil de los datos que nos han proporcionado nuestras unidades de análisis, con el fin de realizar el recuento de éstos, obteniendo resultados numéricos de los temas que han sido objeto de encuesta y análisis.

Cuando los datos ya estén representados de manera menos compleja, se realizará un procesamiento estadístico de estos, para ello se ingresará los datos utilizará el programa

Excel, con este programa ya no será necesario recurrir a otros programas mucho más complejos, ya que Excel nos permite procesar ciertos datos de manera sencilla y de esta forma lograr analizar de manera adecuada la información obtenida.

Una vez procesado los datos en el programa Excel, podremos representar estos datos en gráficos estadísticos como histogramas y matriz de covarianza, de esta forma podremos presentar de manera más sintetizada los datos obtenidos, y a su vez analizar la relación de los datos respecto a nuestras variables de investigación.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

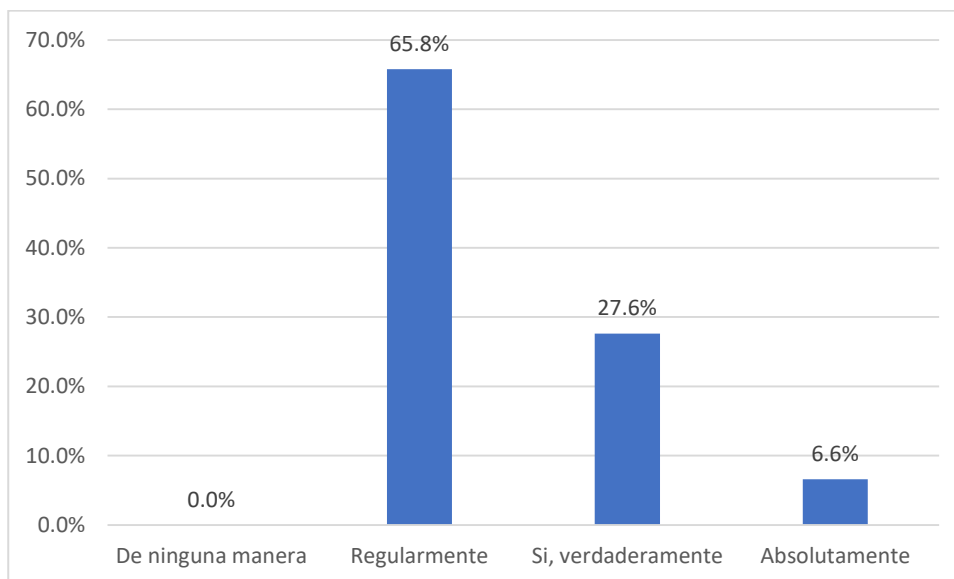
4.1. Análisis de resultados

Tabla 1. Verdadera tuición al derecho de propiedad predial inscrita
Según su apreciación ¿Actualmente existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad predial inscrita en la SUNARP?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0.0 %
Regularmente	50	65.8 %
Si, verdaderamente	21	27.6 %
Absolutamente	5	6.6 %
Total	76	100 %

Fuente: Encuesta (cuestionario) aplicado el mes de septiembre del 2022.

Gráfico 1. Verdadera tuición al derecho de propiedad predial inscrita



El 65.8 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que regularmente actualmente existe una verdadera tuición al derecho de

propiedad predial inscrita en la SUNARP, un 32.9 % sí, verdaderamente, un 9.2 % absolutamente y 0.0 % de ninguna manera.

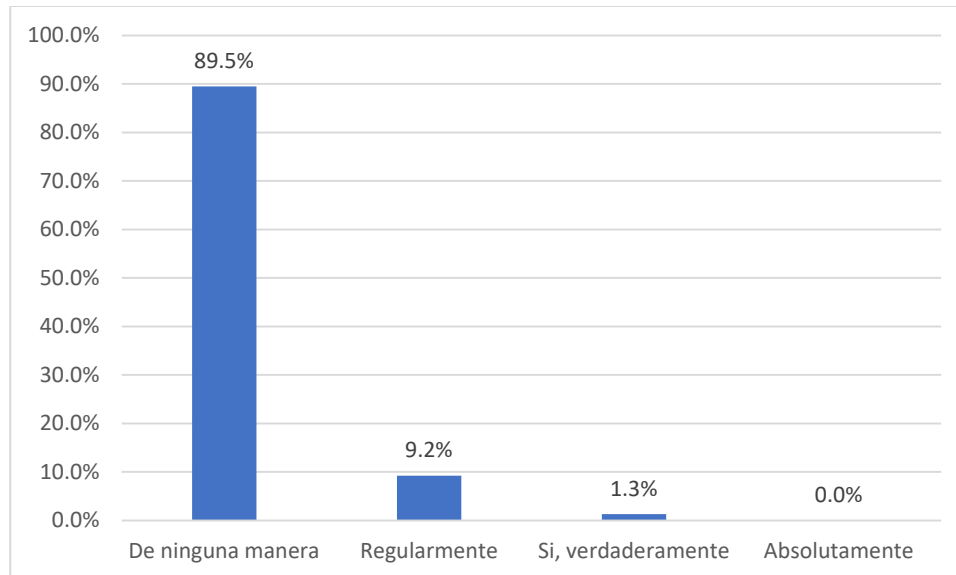
Tabla 2. Verdadera tuición al derecho de propiedad predial no inscrita

Según su apreciación ¿Actualmente existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad predial NO inscrita en la SUNARP?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	68	89.5 %
Regularmente	7	9.2 %
Si, verdaderamente	1	1.3 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 2. Verdadera tuición al derecho de propiedad predial no inscrita



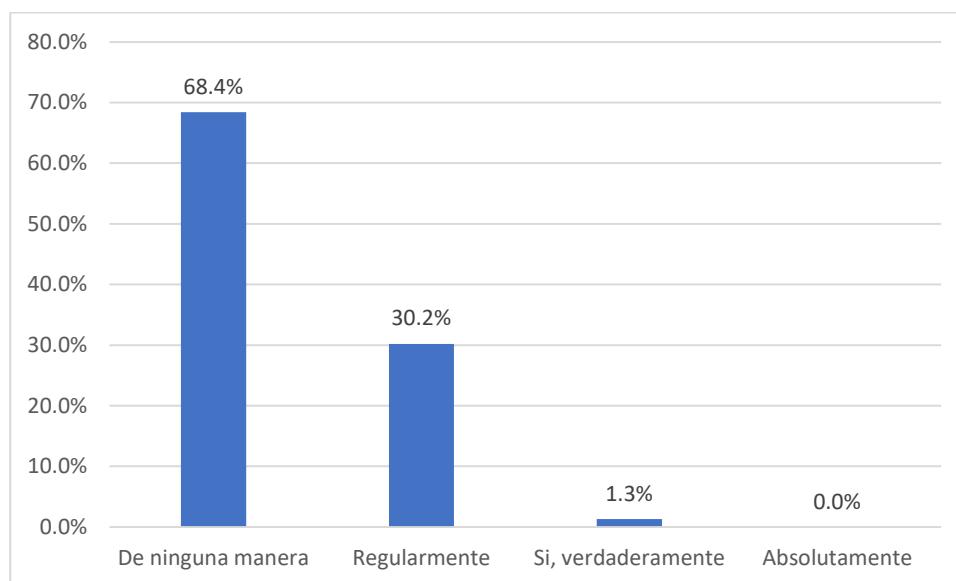
El 89.5 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que de ninguna manera actualmente existe una verdadera tuición al derecho de propiedad predial NO inscrita en la SUNARP, un 9.2 % regularmente, un 1.3 % si, verdaderamente y 0.0 % absolutamente.

Tabla 3. Verdadera tuición al derecho de propiedad por ser un derecho humano
Según su apreciación ¿Actualmente en la práctica existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad por ser un derecho humano?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	52	68.4 %
Regularmente	23	30.2 %
Si, verdaderamente	1	1.3 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 3. Verdadera tuición al derecho de propiedad por ser un derecho humano



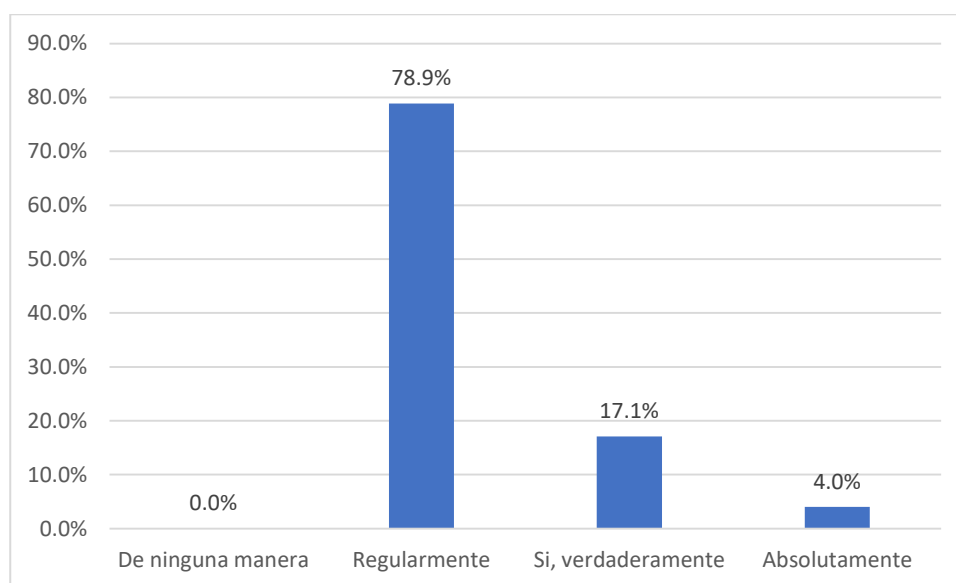
El 68.4 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que de ninguna manera actualmente en la práctica existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad por ser un derecho humano, un 30.2 % regularmente, un 1.3 % si, verdaderamente y 0.0 % absolutamente.

Tabla 4. Artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda la propiedad

De acuerdo a su observación ¿El artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda y protege la propiedad por ser un derecho fundamental?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	60	78.9 %
Si, verdaderamente	13	17.1 %
Absolutamente	3	4 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 4. Artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda la propiedad

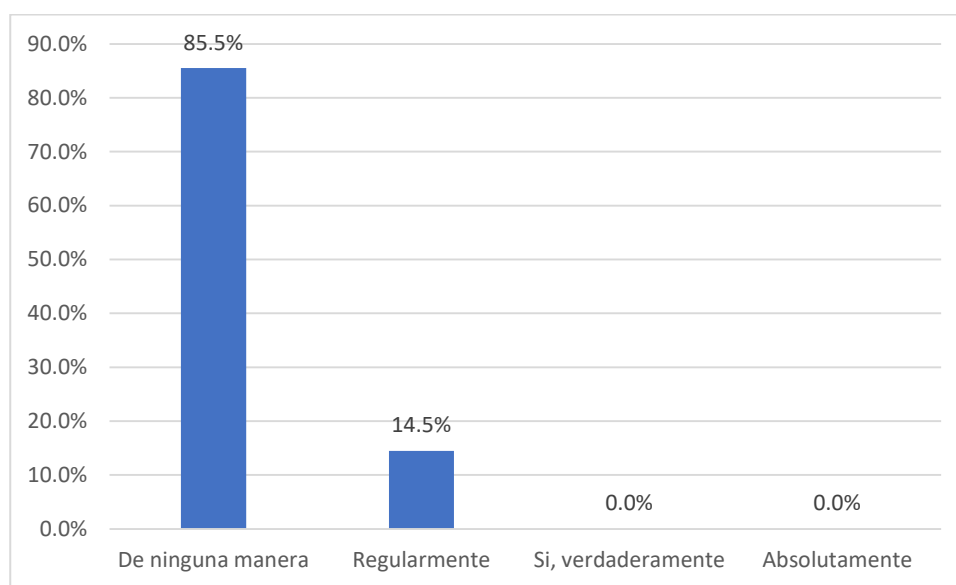
El 78.9 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que regularmente el artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda y protege la propiedad por ser un derecho fundamental, un 17.1 % si, verdaderamente, un 4 % absolutamente y 0.0 % de ninguna manera.

Tabla 5. Artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda al verdadero propietario
De acuerdo a su observación ¿El artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda y protege al verdadero propietario?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	65	85.5 %
Regularmente	11	14.5 %
Si, verdaderamente	0	0 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 5. Artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda al verdadero propietario



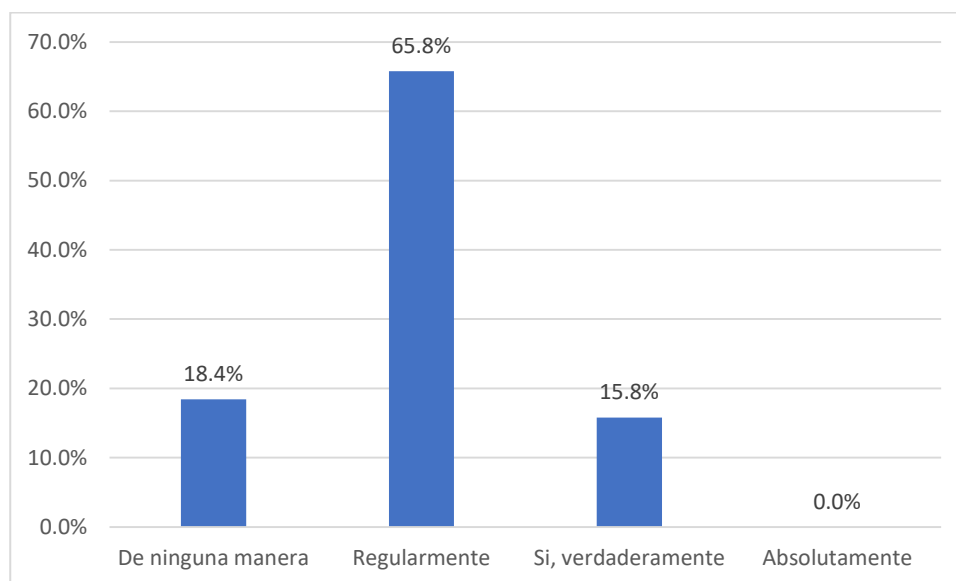
El 85.5 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que de ninguna manera el artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda y protege al verdadero propietario, un 14.5 % regularmente, un 0 % si, verdaderamente y 0 % absolutamente.

Tabla 6. La seguridad jurídica positiva

Considera que ¿La seguridad jurídica positiva que la doctrina establece se aplica en nuestra realidad registral?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	14	18.4 %
Regularmente	50	65.8 %
Si, verdaderamente	12	15.8 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 6. La seguridad jurídica positiva

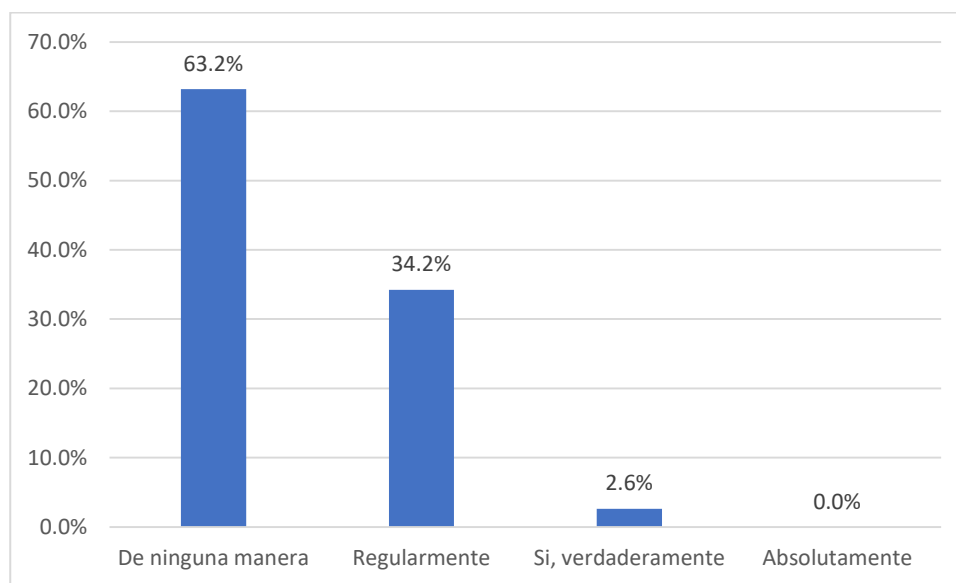
El 65.8 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que regularmente la seguridad jurídica positiva que la doctrina establece se aplica en nuestra realidad registral un 18.4 % de ninguna manera, un 15.8 % si, verdaderamente y 0.0 % absolutamente.

Tabla 7. La seguridad jurídica estática

Considera que ¿La seguridad jurídica estática que la doctrina establece se aplica en nuestra realidad registral?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	48	63.2 %
Regularmente	26	34.2 %
Si, verdaderamente	2	2.6 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 7. La seguridad jurídica estática

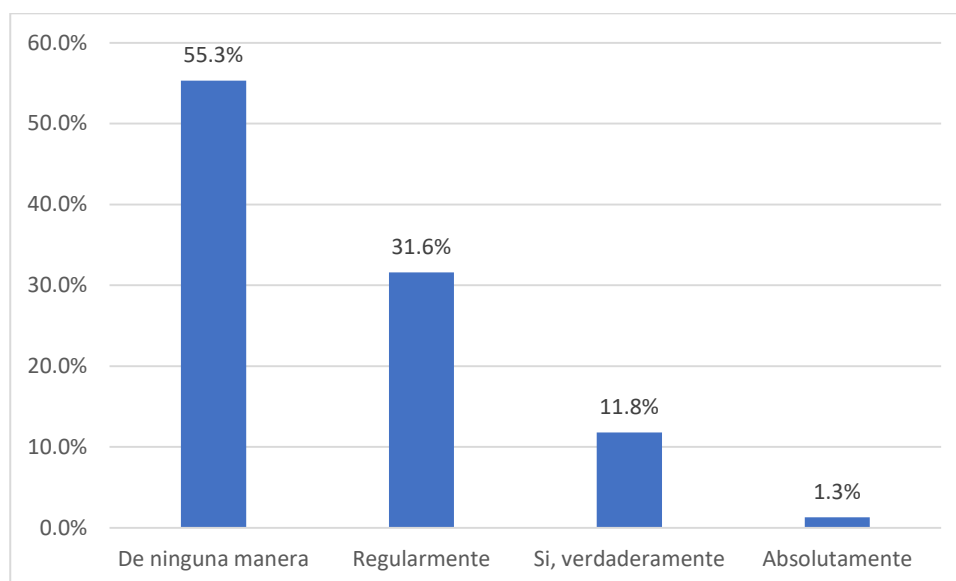
El 63.2 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que de ninguna manera la seguridad jurídica estática que la doctrina establece se aplica en nuestra realidad registral, un 34.2 % regularmente, un 2.6 % si, verdaderamente y 0.0 % absolutamente.

Tabla 8. Mecanismo de seguridad registral: alerta registral

De acuerdo a su experiencia, ¿El mecanismo de seguridad registral, alerta registral es conocido por toda la comunidad que tiene un predio?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	42	55.3 %
Regularmente	24	31.6 %
Si, verdaderamente	9	11.8 %
Absolutamente	1	1.3 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 8. Mecanismo de seguridad registral: alerta registral

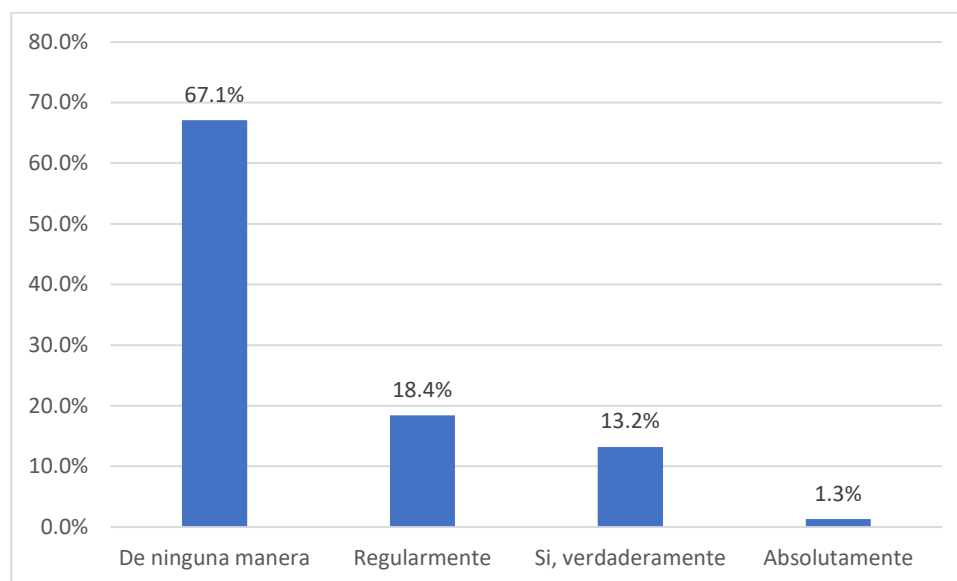
El 55.3 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que de ninguna manera el mecanismo de seguridad registral, alerta registral es conocido por toda la comunidad que tiene un predio, un 31.6 % regularmente, un 11.8 % si, verdaderamente y 1.3 % absolutamente.

Tabla 9. Mecanismo de seguridad registral: Inmovilización temporal de partida
De acuerdo a su experiencia, ¿El mecanismo de seguridad registral Inmovilización temporal de partidas es conocido por toda la comunidad que tiene un predio?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	51	67.1 %
Regularmente	14	18.4 %
Si, verdaderamente	10	13.2 %
Absolutamente	1	1.3 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 9. Mecanismo de seguridad registral: Inmovilización temporal de partida



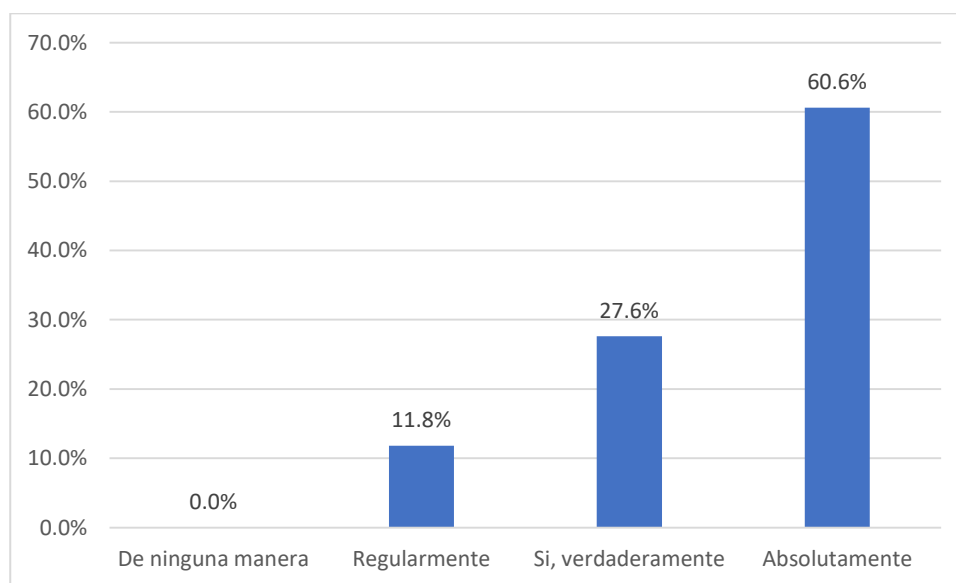
El 67.1 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que de ninguna manera el mecanismo de seguridad registral inmovilización temporal de partida es conocido por toda la comunidad que tiene un predio, un 18.4 % regularmente, un 13.2 % si, verdaderamente y 1.3 % absolutamente.

Tabla 10. Transferencias fraudulentas

De acuerdo a su experiencia, ¿Usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencias fraudulentas?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	9	11.8 %
Si, verdaderamente	21	27.6 %
Absolutamente	46	60.6 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 10. Transferencias fraudulentas

El 60.6 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que absolutamente aprecian que siguen dándose en nuestro medio transferencias fraudulentas, un 27.6 %, que sí, verdaderamente, un 11.8 % regularmente y un 0.0 % que de ninguna manera.

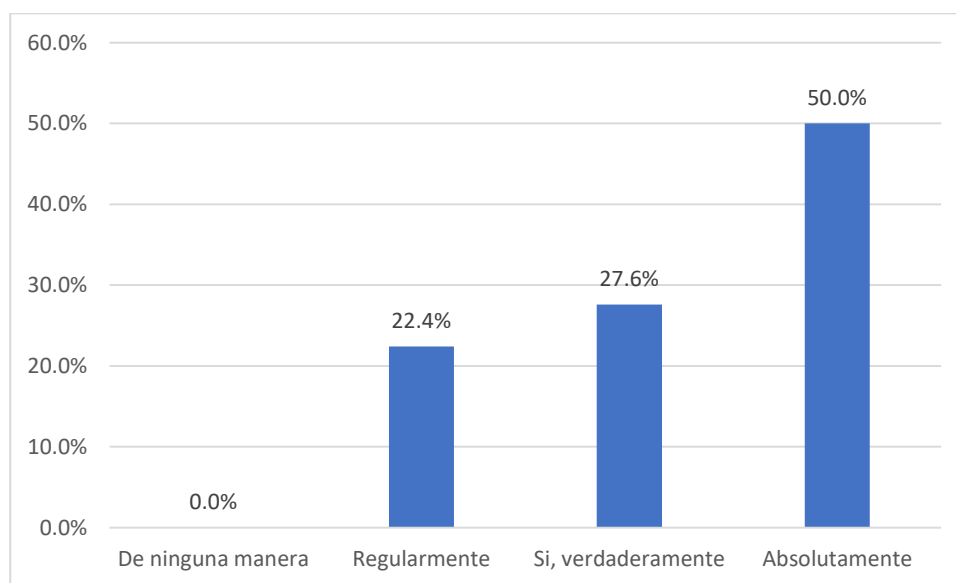
Tabla 11. Suplantaciones de identidad

De acuerdo a su experiencia, ¿Usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio suplantaciones de identidad para las transferencias fraudulentas?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	17	22.4 %
Si, verdaderamente	21	27.6 %
Absolutamente	38	50 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 11. Suplantaciones de identidad



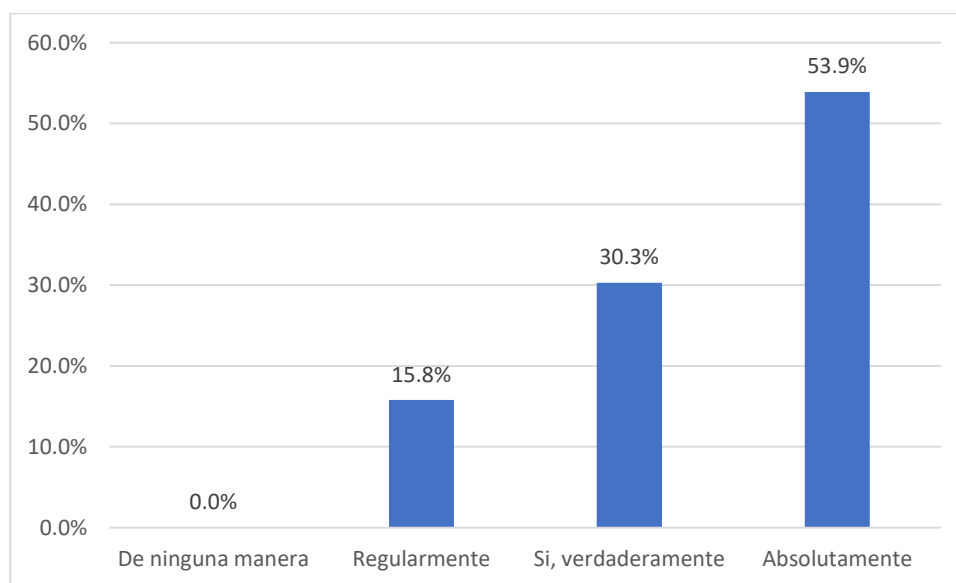
El 50.0 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que absolutamente siguen dándose en nuestro medio suplantaciones de identidad para las transferencias fraudulentas, un 27.6 % que sí, verdaderamente, un 22.4 % que regularmente y un 0.0 % que de ninguna manera.

Tabla 12. Transferencias sin el consentimiento del propietario

De acuerdo a su experiencia, ¿Usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencias sin el consentimiento del propietario?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	12	15.8 %
Si, verdaderamente	23	30.3 %
Absolutamente	41	53.9 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 12. Transferencias sin el consentimiento del propietario

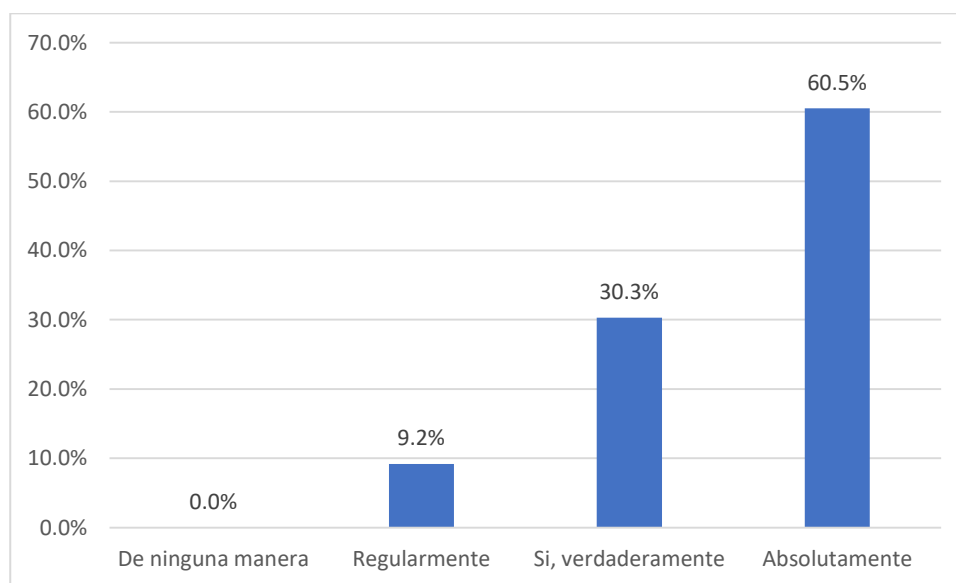
El 53.9 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que absolutamente se aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencias sin el consentimiento del propietario, un 30.3 % que sí, verdaderamente, un 15.8 % que regularmente y un 0.0 % que de ninguna manera.

Tabla 13. Transferencias sin el consentimiento del poseedor

De acuerdo a su experiencia, ¿Usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencias sin el consentimiento del poseedor de un predio?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	7	9.2 %
Si, verdaderamente	23	30.3 %
Absolutamente	46	60.5 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 13. Transferencias sin el consentimiento del poseedor

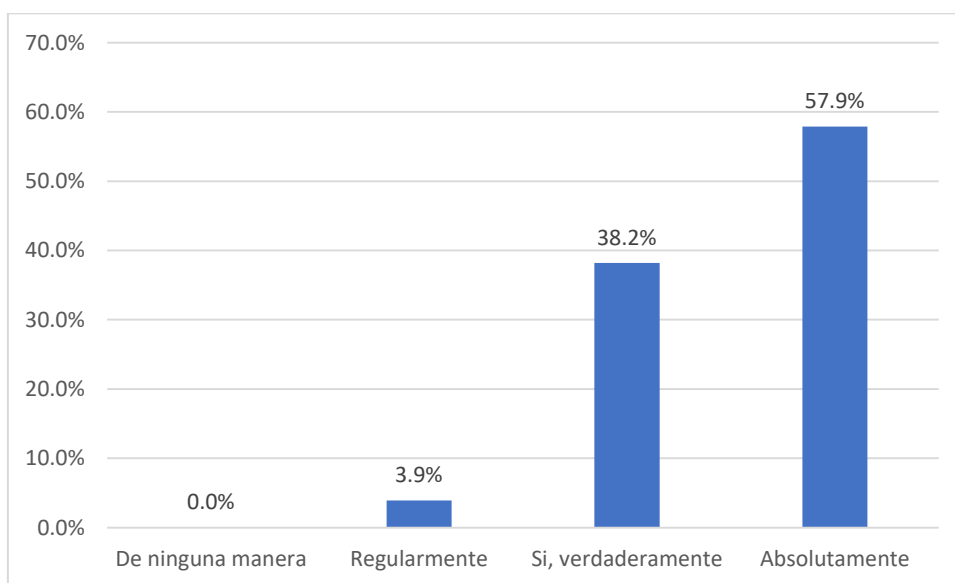
El 60.5 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que absolutamente se aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencia sin el consentimiento del poseedor de un predio, un 30.3 % que sí, verdaderamente, un 9.2 % que regularmente y 0.0 % que de ninguna manera.

Tabla 14. Ineficacia indemnizatoria por parte del Estado

Según su criterio ¿Existe ineficacia indemnizatoria por parte del Estado cuando se vulnera el derecho de propiedad?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	3	3.9 %
Si, verdaderamente	29	38.2 %
Absolutamente	44	57.9 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 14. Ineficacia indemnizatoria por parte del Estado

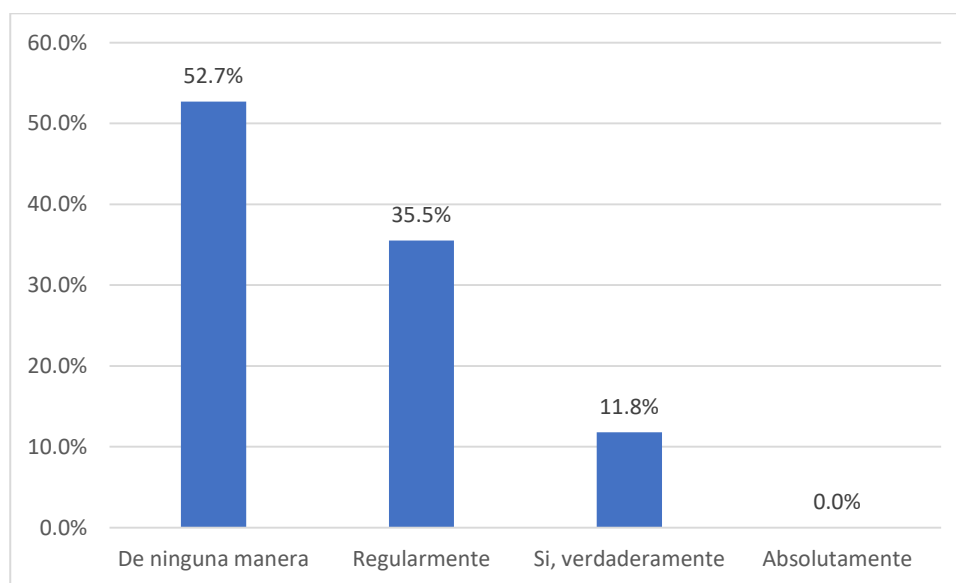
El 57.9 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que absolutamente existe ineficacia indemnizatoria por parte del Estado cuando se vulnera el derecho de propiedad, un 38.2 % que si, verdaderamente, 3.9 % que regularmente y 0.0 % que de ninguna manera.

Tabla 15. Cumplimiento de la Ley N° 30313

¿Se cumple la acción indemnizatoria por parte del Estado en cumplimiento de la Ley N° 30313?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	40	52.7 %
Regularmente	27	35.5 %
Si, verdaderamente	9	11.8 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.

Gráfico 15. Cumplimiento de la Ley N° 30313

El 52.7 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que de ninguna manera se cumple la acción indemnizatoria por parte del Estado en cumplimiento de la Ley N° 30313, un 35.5 % que regularmente, un 11.8 % que sí, verdaderamente y 0.0 % que absolutamente.

4.2. Contrastación de Hipótesis

4.2.1. Hipótesis general

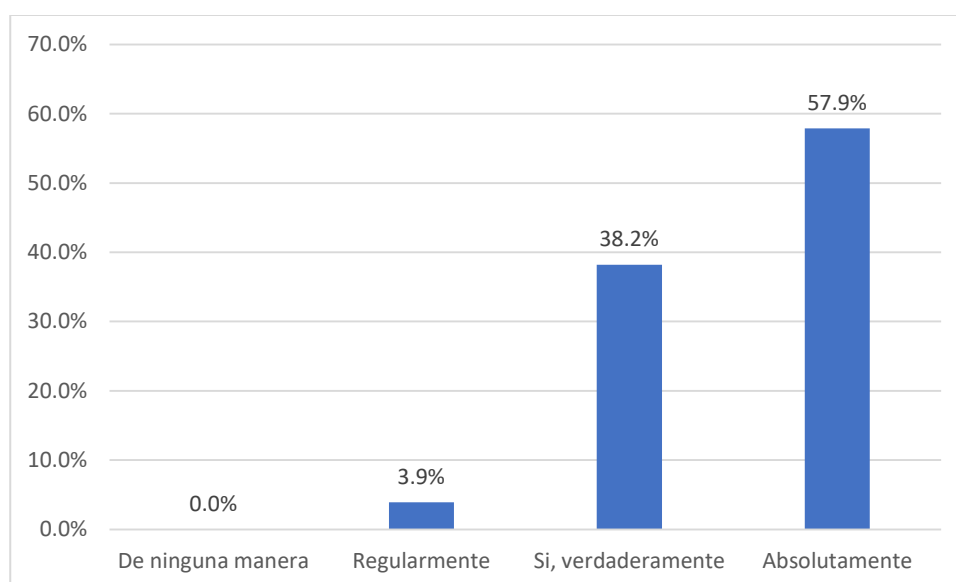
H.G. Si el Estado desplegara acciones tuitivas a favor del verdadero propietario entonces se evitaría los despojos que sufre el titular registral por doble venta de los predios en Huacho en el año 2022.

Tabla 14.

Según su criterio ¿Existe ineficacia indemnizatoria por parte del Estado cuando se vulnera el derecho de propiedad?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	3	3.9 %
Si, verdaderamente	29	38.2 %
Absolutamente	44	57.9 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.



Según el resultado obtenido, se tiene que efectivamente, el 57.9 % de la muestra, considera que existe ineficiencia indemnizatoria por parte del Estado cuando se vulnera el derecho de propiedad (tabla y gráfico 14), lo cual contrastado con el 0.0 % de la muestra que piensa

que de ninguna manera esto es así, se hace evidente la deficiencia que existe por parte del estado en los despojos que sufre el propietario en el caso de la doble venta.

4.2.2. Hipótesis Específicas

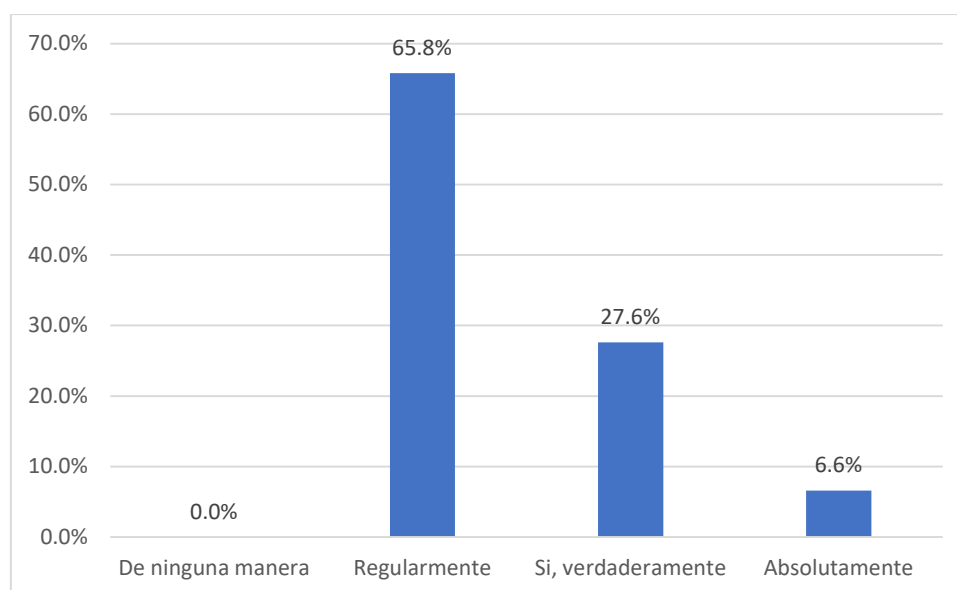
H.E.1 El orden de prelación señalado en el artículo 1135° del Código Civil no es suficiente para proteger al verdadero propietario frente al despojo de predios por doble venta en Huacho en el año 2022.

Tabla 1.

Según su apreciación ¿Actualmente existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad predial inscrita en la SUNARP?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	50	65.8 %
Si, verdaderamente	21	27.6 %
Absolutamente	5	6.6 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.



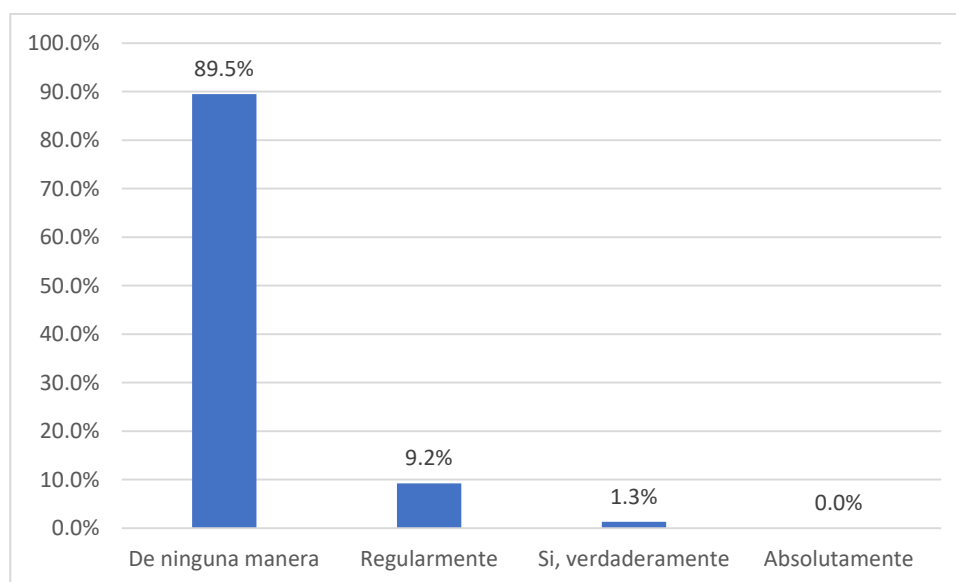
El 65.8 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que regularmente actualmente existe una verdadera tuición al derecho de propiedad predial inscrita en la SUNARP, un 32.9 % sí, verdaderamente, un 9.2 % absolutamente y 0.0 % de ninguna manera.

Tabla 2.

Según su apreciación ¿Actualmente existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad predial NO inscrita en la SUNARP?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	68	89.5 %
Regularmente	7	9.2 %
Si, verdaderamente	1	1.3 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.



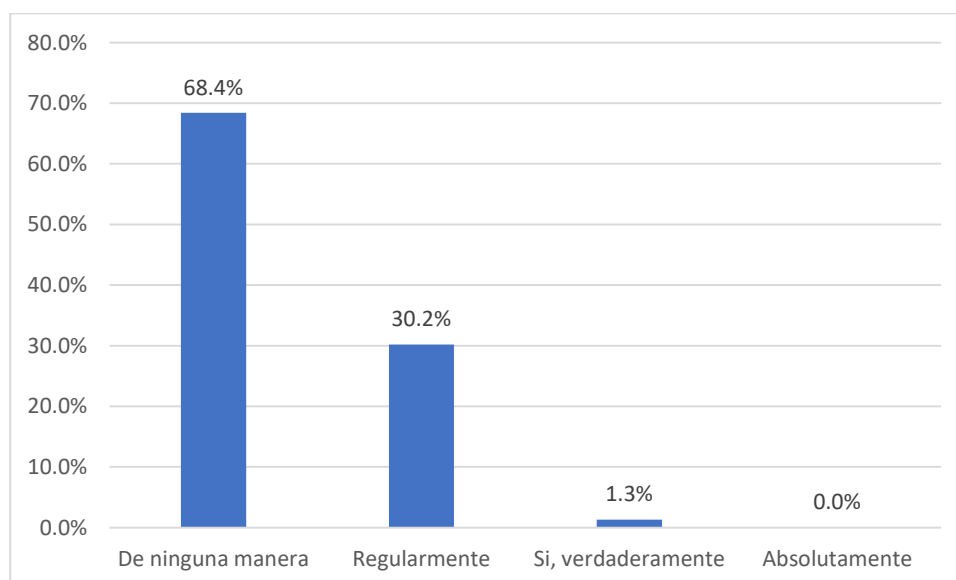
El 89.5 % de ciudadanos abogados del distrito de Huacho 2022 que fueron encuestados sostienen que de ninguna manera actualmente existe una verdadera tuición al derecho de propiedad predial NO inscrita en la SUNARP, un 9.2 % regularmente, un 1.3 % si, verdaderamente y 0.0 % absolutamente.

Tabla 3.

Según su apreciación ¿Actualmente en la práctica existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad por ser un derecho humano?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	52	68.4 %
Regularmente	23	30.2 %
Si, verdaderamente	1	1.3 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.



Respecto a la primera hipótesis específica, se advierte que el 68.4 % de la muestra sostiene que actualmente no existe una verdadera tuición al derecho de propiedad por ser un derecho humano, conforme se observa en la tabla 3; por tanto, se corrobora nuestra primera hipótesis, siendo que, más de la mitad de la población encuestada indica que lo establecido por nuestro ordenamiento legal no garantiza eficazmente la protección al derecho de propiedad; asimismo, el 89.5 % de los abogados encuestados estima que no existe una verdadera tuición al derecho de propiedad predial no inscrita en la SUNARP

frente a un 65.8 % que indica que actualmente se protege el derecho de propiedad inscrita en la SUNARP, conforme se observa en la tabla 2 y 1; es decir, esto conllevaría que se salvaguarda este derecho normalmente de las personas que inscriben su predio en la SUNARP.

H.E.2 La inviolabilidad de propiedad que promociona el Estado, no protege al verdadero propietario frente a transferencias fraudulentas como la doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2022

Tabla 5.

De acuerdo a su observación ¿El artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda y protege al verdadero propietario?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	65	85.5 %
Regularmente	11	14.5 %
Si, verdaderamente	0	0 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

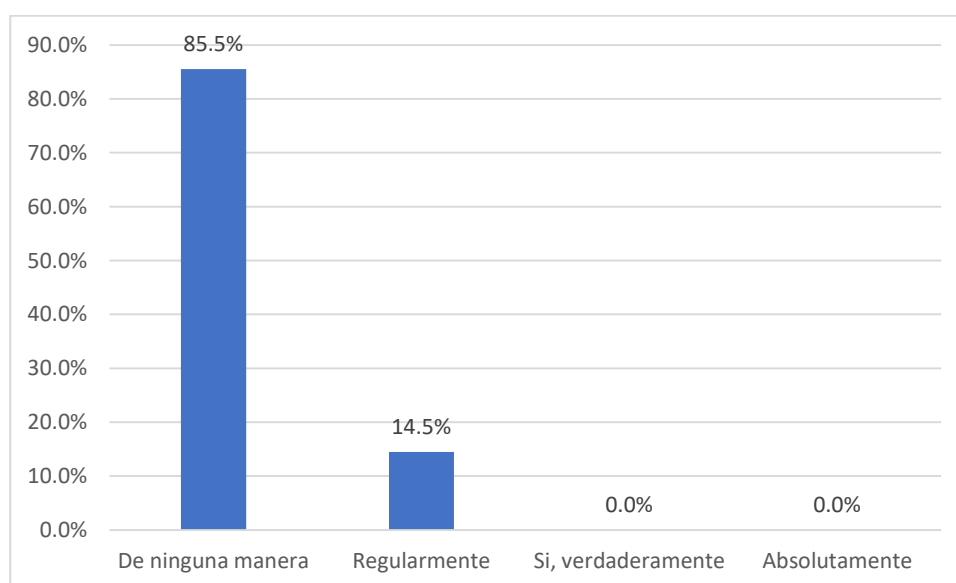
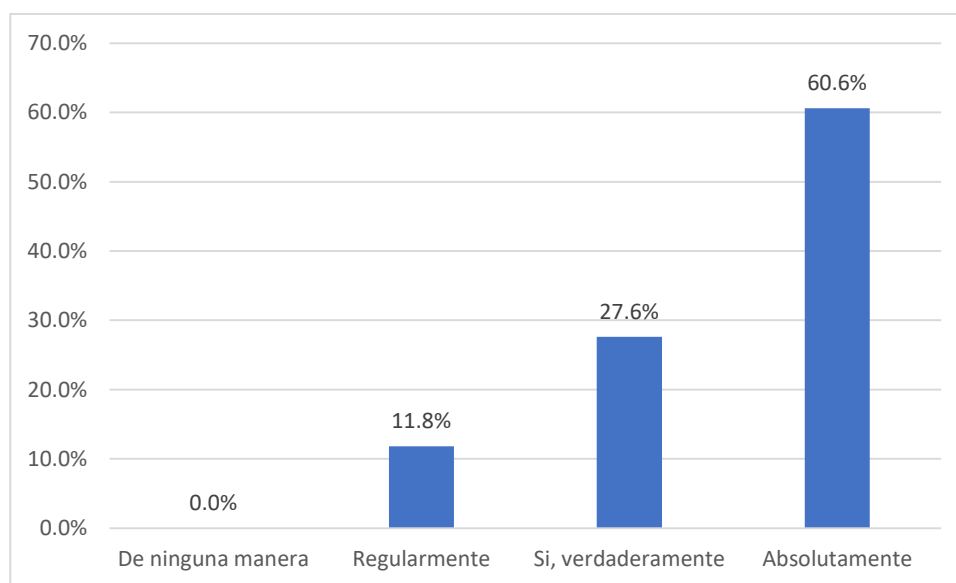


Tabla 10.

De acuerdo a su experiencia, ¿usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencias fraudulentas?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	0	0 %
Regularmente	9	11.8 %
Si, verdaderamente	21	27.6 %
Absolutamente	46	60.6 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.



Respecto a la segunda hipótesis específica, se advierte de la encuesta realizada se establece primero que el 85.5 % estima el artículo 70° de la Carta Magna no salvaguarda y protege al verdadero propietario, y un 60.6 % sostiene que actualmente viene produciéndose transferencias fraudulentas; lo cual corrobora nuestra hipótesis que no se protege al verdadero propietario frente a esta problemática.

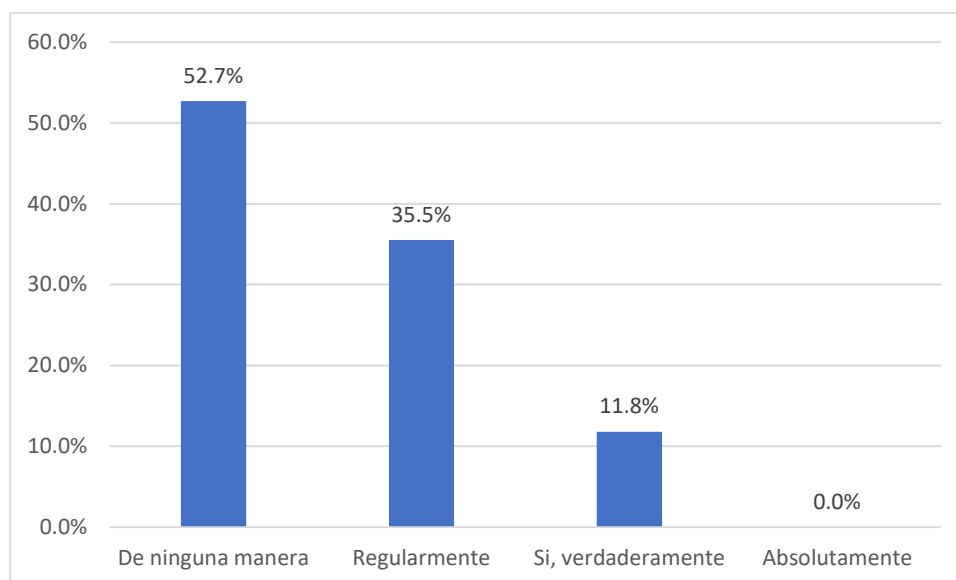
H.E.3 El Estado no asume una responsabilidad civil indemnizatoria frente a los despojos que sufren los verdaderos propietarios de inmuebles en Huacho en el año 2022.

Tabla 15.

¿Se cumple la acción indemnizatoria por parte del Estado en cumplimiento de la Ley N° 30313?

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
De ninguna manera	40	52.7 %
Regularmente	27	35.5 %
Si, verdaderamente	9	11.8 %
Absolutamente	0	0 %
Total	76	100 %

Fuente: Ídem.



Respecto a la tercera hipótesis específica, tenemos que según la tabla y gráfico 15, el 52.7 % de la muestra considera que de ninguna manera se cumple la acción indemnizatoria por parte del Estado en cumplimiento de la Ley 30313, lo cual quiere decir que más de la mitad de los encuestados confirma la hipótesis respecto a que el Estado no asume una responsabilidad civil indemnizatoria frente a los despojos que sufren los verdaderos propietarios de inmuebles.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN

5. Discusión

Luego de la encuesta realizada a los abogados, sobre las acciones tuitivas a favor del verdadero propietario frente a los despojos de predios por doble venta, sería objeto de discusión lo siguiente:

Los antecedentes de la investigación se tiene la tesis de Lavado y Mendoza en su tesis titulada “Seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la Oficina Registral N° VIII Sede Huancayo – 2018”, concluyendo que, se debe adoptar un sistema de inscripción constituida, señalando que el registro otorga seguridad jurídica, ya que otorga publicidad a los actos que realiza el titular, así como la transferencia o adquisición del predio, generando que no pueda modificarse o alterarse el derecho del verdadero propietario sin su consentimiento.

En esta investigación, respecto a lo mencionado anteriormente, se formuló la siguiente pregunta: *¿Actualmente existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad predial inscrita en la SUNARP?*, en la cual de la encuesta realizada se advierte que el 65.8 % de la población señala que regularmente; asimismo, también se formuló la pregunta: *¿la seguridad jurídica estática que la doctrina establece se aplica en nuestra realidad registral?*, habiéndose obtenido que el 63.2 % de la población encuestada refiere que de ninguna manera; por lo que, se puede concluir si bien el registro conlleva a una publicidad, esto no genera una seguridad jurídica completa, ya que actualmente se observan muchos casos donde se vulneran el derecho de propiedad; incluso la SUNARP se vio en la necesidad de implementar mecanismos que coadyuven a su protección; sin embargo, aún persiste esta problemática ya que existe gran carga judicial respecto a ello.

CAPÍTULO VI:

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

1. En la presente investigación se advierte que el Estado no garantiza la protección del verdadero propietario, ya que en la actualidad persisten situaciones de vulneración de este derecho, como son los casos de doble venta, suplantación de identidad, transferencias inmobiliarias, etc; pese que se han implementado mecanismos de protección mediante la Ley 30313.
2. La aplicación del artículo 1135° del Código Civil no resulta suficiente para la protección del verdadero propietario, debido a que no existe uniformidad por parte de los órganos jurisdiccionales en su aplicación en los casos de doble venta, por preferirse en algunos casos al que tiene la posesión del inmueble y en otros al que compró el inmueble guiándose de la información proporcionada por los Registros Públicos.
3. La inviolabilidad de la propiedad que reconoce la Constitución Política, no protege al verdadero propietario en los casos de ventas fraudulentas, ya que en estos casos resultan siendo objeto de estafa el tercero que actúa de buena fe y el propietario originario, pero es este último el que resulta siendo despojado de su propiedad.
4. Resulta importante la indemnización a favor de quien vea perjudicado su derecho de propiedad por los casos de doble venta de bien inmueble, siendo una de las principales afectaciones, el daño moral y material, por lo que, corresponde a quienes hayan intervenido en el despojo y vulneración de este derecho; resarcir los daños ocasionados, incluyendo en estos casos a los notarios o autoridades registrales que resulten responsables.

6.2. Recomendaciones

1. Es importante que los magistrados (jueces) adopten el criterio donde se prefiera al propietario originario que no dio su consentimiento para transferir su bien, a fin de que no se vulnere su derecho de propiedad y no sea despojado de su inmueble, ello implicará actuar ajustado a lo previsto por la Carta Magna.
2. El solo hecho de inscribir un predio en la SUNARP, se colige que goza de protección, siendo que muchas veces, ese propósito no se cumple, dicha entidad debe implementar mecanismos de protección a los usuarios que sean eficaces para proteger su derecho de propiedad, y que no revistan de muchas formalidades para su acceso.
3. Se recomienda que se garantice que los notarios y autoridades registrales ejerzan de manera muy urgente la oposición cuando se encuentren ante una presunta acción delictiva, debiendo cumplir lo establecido por la Ley N° 30313.
4. El Estado debe crear nuevas políticas que garanticen la protección del propietario originario que no dio su consentimiento para enajenar su bien, como determinar los supuestos para que este pueda recuperar su bien.
5. Se recomienda que se dé mayor importancia y sea pragmática la indemnización que se debe otorgar al perjudicado en los casos de doble venta o fraude inmobiliario; siendo necesaria una adecuada determinación de la indemnización a favor de quien se ve despojado de su bien.

CAPITULO VII:

REFERENCIAS

5.1. Referencias Bibliográficas

Arias Schreiber Pezet, Max (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo III.*

Derechos reales. Lima: Gaceta Jurídica.

Avendaño Valdez, J. (2010) “Apuntes de Derecho Registral.” Derecho: Órgano de la facultad de derecho XIX. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Avendaño Valdéz, Jorge Y Avendaño Arana, Francisco (2017). *Derechos Reales. Colección “Lo esencial del derecho”, n. 1.* Lima: PUCP.

Barrón, G. (2014) Los Principio Registrales en el Conflicto Judicial. Lima - Peru: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

Bullard González, A. (2003) Sistemas de Transferencia de Propiedad, En: Derecho y Economía, Palestra Editores, Lima.

De La Puente Y Lavalle, M. (1997) ¿Porqué se contrata?, En Derecho Civil Patrimonial, Lima, PUC Fondo Editorial, 1997, pág. 116. 6

Del Perú, C. P. (1993). Constitución política del Perú. Lima, Perú.

Espinoza Espinoza, J. (2006). Responsabilidad Civil Ii. *Edición, Julio.*

Espinoza, F. M., & Wilson, C. P. (2013). La responsabilidad civil por actividades peligrosas: aplique primero y explique después. *Revista de Derecho. Escuela de Postgrado*, (4), 17-56

Gómez, J. L. J. (2008). La posesión en el derecho Civil. *Saberes. Revista de estudios jurídicos, económicos y sociales (2003-2014)*, 6, 19.

González Linares, N. (2012). Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales. Lima: Jurista.

Gunther, G. B. (2004). Tratado de derecho Registral Inmobiliario. Ediciones Legales.

Ihering, *La posesión*, 2. ed., trad. de Adolfo Posada, Madrid: 1926, p. 125.

Mendoza De Maestro, Gilberto; MENESES GOMEZ, Alberto; y otros. (2014) LA PROPIEDAD. Mecanismos de defensa, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2014, pp. 243-244.

Parodi, F. O., & Freyre, M. C. (2003). Responsabilidad civil por transmisión de enfermedades: SIDA y responsabilidad. *Derecho & Sociedad*, (20), 251-266.

Rodas Vásquez, R. M. (2018). El daño moral y su resarcimiento en los casos de compraventa del bien ajeno.

Savigny, Frederic Charles, *Tratado de la posesión según los principios del Derecho romano*, Granada: Comares, 2005.

Vallet de Goytisolo, J. (1999) “La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles”, *Revista de Derecho Notarial*, junio, 1999, 228-229.

Vásquez Ríos, A. (2005). *Derechos reales. Los bienes. La posesión*. Tomo I. Lima: San Marcos.

5.2. Referencias Electrónicas

Ávila, Humberto (2012). Teoría de la seguridad jurídica. Cateria de Cultura Jurídica Marcial Pons <https://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12969/2012/Salas-Diaz-Elard.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Barea, E. (2015) La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Ciencia y cultura* N° 35, 9-32.
<https://www.redalyc.org/pdf/4258/425843380002.pdf>
- Canchalla Meza, J (2017). Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima – 2017, pag. 27.
- Gomes, O. (2012). *Direitos reais* (21.a ed.). Rio de Janeiro: Forense.
<https://www.seer.ufrgs.br/resseveraverumgaudium/article/view/87417>
- González Pérez, L. (2012). La libertad en parte del pensamiento filosófico constitucional. *Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional*.
file:///C:/Users/Reddy/Downloads/La_libertad_en_parte_del_pensamiento_filosofico_co.pdf
- Osterling Parodi, Felipe- CASTILLO FREYRE, Mario (1999) La transferencia de Propiedad en el Perú, En: *Ius Et Praxis*, Universidad de Lima, N° 30, 1999. pp.163.
https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/download/3612/3548
- Peñailillo Arévalo, D. (2014). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
<https://es.slideshare.net/alejandraandreatorres/peailillo-arvalo-daniel-los-bienes-la-propiedad-y-otros-derechos-realies>
- Ragel Sanchez, Luis Felipe. *Protección del tercero frente a la actuación jurídica ajena: la Inoponibilidad*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1994, pp. 77-78
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=92222>
- Roca Sastre, R. (1995) *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Ed. Bosch, 1995, pág. 161.
<https://www.marcialpons.es/libros/derecho-hipotecario/9788497902441/>

- Rubio Garrido, T. (1998) La doble venta y doble disposición, primera edición, España, <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/ADC/article/download/3810/3810>
- Távora Vásquez, J. (2022). El impacto de la ley N° 30313 sobre la seguridad de tráfico en la transferencia de predios – pag. 38. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/16853/T018_7000824_0_M%20%20Tavara%20Vasquez%2C%20Jose%20Israel.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Tuyume Effio, B. E. (2016). La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral. <http://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/696>
- Varsi-Rospigliosi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7987?locale-attribute=es>
- Vidal Ramos, R. (2012) “El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano” https://www.academia.edu/8620380/EL_SISTEMA_DE_TRANSFERENCIA_DE_LA_PROPIEDAD_INMUEBLE_EN_EL_DERECHO_CIVIL_PERUANO

ANEXOS

Instrumento de obtención de datos

TITULO: Acciones tuitivas estatales a favor del verdadero propietario frente a los despojos de predios por doble venta (Huacho, 2022)

I. ACCIÓN TUITIVA QUE BRINDA EL ESTADO A FAVOR DEL VERDADERO PROPIETARIO

Protección del derecho de propiedad

1. Según su apreciación ¿Actualmente existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad predial inscrita en la SUNARP?
 - a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente

2. Según su apreciación ¿Actualmente existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad predial NO inscrita en la SUNARP?
 - a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente

3. Según su apreciación ¿Actualmente en la práctica existe una verdadera Tuición al derecho de propiedad por ser u derecho humano?
 - a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente

Inviolabilidad del derecho del verdadero propietario

4. De acuerdo a su observación ¿El artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda y protege la propiedad por ser un derecho fundamental?
 - a) De ninguna manera

- b) regularmente
- c) Sí, verdaderamente
- d) absolutamente

5. De acuerdo a su observación ¿El artículo 70° de la Carta Magna salvaguarda y protege al verdadero propietario?

- e) De ninguna manera
- f) regularmente
- g) Sí, verdaderamente
- h) absolutamente

Seguridad del sistema registral

6. Considera que ¿la seguridad jurídica positiva que la doctrina establece se aplica en nuestra realidad registral?

- a) De ninguna manera
- b) regularmente
- c) Sí, verdaderamente
- d) absolutamente

7. Considera que ¿la seguridad jurídica estática que la doctrina establece se aplica en nuestra realidad registral?

- e) De ninguna manera
- f) regularmente
- g) Sí, verdaderamente
- h) absolutamente

Mecanismos de protección predial

8. De acuerdo a su experiencia, ¿El mecanismo de seguridad registral, alerta registral es conocido por toda la comunidad que tiene un predio?

- a) De ninguna manera
- b) regularmente
- c) Sí, verdaderamente
- d) absolutamente

9. De acuerdo a su experiencia, ¿El mecanismo de seguridad registral Inmovilización temporal de partidas es conocido por toda la comunidad que tiene un predio?
- a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente

II. DESPOJO DE PREDIOS POR DOBLE VENTA DE PREDIOS

Vulneración de la seguridad registral

10. De acuerdo a su experiencia, ¿usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencias fraudulentas?
- a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente
11. De acuerdo a su experiencia, ¿Usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio suplantaciones de identidad para las transferencias fraudulentas?
- a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente

Afectación al derecho de propiedad

12. De acuerdo a su experiencia, ¿Usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencias sin el consentimiento del propietario?
- a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) totalmente
 - d) absolutamente

Afectación al derecho de posesión

13. De acuerdo a su experiencia, ¿Usted aprecia que siguen dándose en nuestro medio transferencias sin el consentimiento del poseedor de un predio?
- a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente

Indemnización estatal

14. Según su criterio ¿Existe ineficacia indemnizatoria por parte del Estado cuando se vulnera el derecho de propiedad?
- a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente
15. Según su criterio ¿se cumple la acción indemnizatoria por parte del Estado en cumplimiento de la Ley N° 30313?
- a) De ninguna manera
 - b) regularmente
 - c) Sí, verdaderamente
 - d) absolutamente

¡Muchas gracias por su apoyo!